

comune di

# LASNIGO

Provincia Di Como - Comunita' Montana Triangolo Lariano

---



## Documento di Piano Piano dei Servizi Piano delle Regole

### NORME TECNICHE

---

IL TECNICO  
dott. arch. A. Falbo

IL SINDACO  
P. Mazza

IL SEGRETARIO  
dott. N. Natalino

STUDIO TECNICO  
Dott. Arch. Arnaldo Falbo  
via Ballarini, 12 22100 Como  
tel. 031/2740458 fax. 031/241646  
e-mail: fa@studiotecnicofalbo.191.it

gruppo di lavoro:  
Dott. Arch. Ruggero Livio  
Dott. Attilio Selva

---

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.        DEL

---

AGGIORNATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ED ALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP



## **INDICE GENERALE**

### ***TITOLO 1 - DOCUMENTO DI PIANO***

Art. 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio	pag. 3
Art. 2 - Finalità del Documento di Piano	pag. 3
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni	pag. 3
Art. 4 - Efficacia del Documento di Piano	pag. 4
Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione	pag. 4
Art. 6 - Destinazioni d'uso	pag. 6
Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano	pag. 6
Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT	pag. 7
Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica	pag. 8
Art. 10 - Ambiti AR - di trasformazione di riqualificazione	pag. 9
Art. 11 - Piani di settore	pag. 10
Art. 12 - Piani attuativi vigenti, costruzioni esistenti	pag. 10
Art. 13 - Direttive per i PII e Piani Attuativi	pag. 11
Art. 14 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi	pag. 11
ALLEGATO A: Schede di indirizzo progettuale	

### ***TITOLO 2 - PIANO DEI SERVIZI***

#### **PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi	pag. 21
Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi	pag. 21
Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi	pag. 21

#### **PARTE II - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	pag. 23
Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 24
Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti	pag. 27
Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi	pag. 28
Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali	pag. 29
Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 32
Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche	pag. 34
Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione	pag. 35

### **PARTE III - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi	pag. 38
Art. 13 - Norme generali	pag. 38
Art. 14 - Compensazione	pag. 39
Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 40
Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive	pag. 43
Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale	pag. 43
Art. 18 - Aree per attrezzature tecnologiche (IT)	pag. 44

## ***TITOLO 3 - PIANO DELLE REGOLE***

### **PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole	pag. 48
Art. 2 - Validità ed efficacia	pag. 48
Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole	pag. 48
Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti	pag. 49
Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	pag. 49
Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili	pag. 49

### **PARTE II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici	pag. 52
Art. 8 - Destinazioni d'uso	pag. 60
Art. 9 - Tipologie d'Intervento Edilizio	pag. 61

### **PARTE III - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE**

##### **1 - AMBITI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE**

Art. 10 – Generalità	pag. 65
Art. 11 - Nuclei storici (NS) ed edifici di interesse storico-testimoniale (ES)	pag. 65
Art. 12 - Modalità di attuazione degli interventi	pag. 66
Art. 13 - Categorie di intervento	pag. 67
Art. 14 - Destinazioni d'uso	pag. 70
Art. 15 - Prescrizioni generali	pag. 71

## **Sezione II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **1 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Art. 16 - Ambiti urbani consolidati	pag. 73
Art. 16.1 - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca	pag. 74
Art. 16.2 - C - Tessuti urbani di formazione recente	pag. 75
Art. 16.2.1 - C - classe 1 - media densità	pag. 76
Art. 16.2.2 - C - classe 2 - bassa densità	pag. 77
Art. 16.2.3 - C - classe 3 - parchi e giardini	pag. 77
Art. 17 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi	pag. 79

### **2 - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIO-COMMERCIALI**

Art. 18 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi	pag. 79
Art. 19 - ASP - Aree per attività produttive industriali - artigianali	pag. 80
Art. 20 - ASC - Aree per attività del settore commerciale – pubblici esercizi	pag. 81
Art. 21 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 82
Art. 22 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 82
Art. 23 - Aree per attrezzature tecnologiche	pag. 82

## **Sezione III - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

Art. 24 - Articolazione del sistema rurale - paesistico – ambientale	pag. 85
Art. 24.1 - APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale	pag. 97
Art. 24.2 - ARA - Aree per attività agricola di rilievo locale e di interesse paesaggistico-culturale	pag. 98

## **Sezione IV - ALTRI AMBITI E NORME GENERALI**

Art. 25 - Aree non soggette a trasformazione	pag. 90
Art. 26 - Ambiti di trasformazione di urbanistica	pag. 90
Art. 27 - Costruzioni accessorie	pag. 91
Art. 28 - Centri di telefonia in sede fissa	pag. 91

## **Sezione V - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

Art. 29 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	pag. 93
Art. 30 - Tutela degli impianti per acque destinate al consumo umano	pag. 99
Art. 31 - Tutela dei corsi d'acqua	pag. 99
Art. 32 - Efficienza energetica degli edifici	pag. 99

## **PARTE VI – PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Art. 33 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica	pag. 101
Art. 34 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica	pag. 101
Art. 35 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano	pag. 102

### **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Art. 36 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag. 105
Art. 37 - Illuminazione degli spazi aperti	pag. 105

### **Sezione III - NORME MORFOLOGICHE**

Art. 38 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi	pag. 106
---	----------

## **PARTE V – RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### **Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

Art. 39 - Classificazione delle strade	pag. 108
Art. 40 - Percorsi ciclabili	pag. 108
Art. 41 - Fasce di rispetto stradale - distanze minime dal confine stradale	pag. 109

### **Sezione II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, CIMITERI**

Art. 42 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto	pag. 112
Art. 43 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	pag. 112
Art. 44 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori e di telecomunicazione	pag. 113

## **ALLEGATI**

- Allegato A - Sigle degli usi
- Allegato B - Specifica dei caratteri morfologici e ambientali
- Allegato C - Cartografia

## ***TITOLO 1 - DOCUMENTO DI PIANO***

## **TITOLO 1 - DOCUMENTO DI PIANO**

- Art. 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 - Finalità del Documento di Piano
- Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni
- Art. 4 - Efficacia del Documento di Piano
- Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione,
- Art. 6 - Destinazioni d'uso
- Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano
- Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT
- Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 10 - Ambiti AR - di trasformazione urbanistica di riqualificazione
- Art. 11 - Piani di settore
- Art. 12 - Piani attuativi vigenti, costruzioni esistenti
- Art. 13 - Direttive per i PII e Piani Attuativi
- Art. 14 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi

ALLEGATO 1: Schede di indirizzo progettuale



### **Art. 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

Esso definisce un progetto urbanistico unitario del territorio comunale, orientato alla sostenibilità degli interventi alla scala locale verificata attraverso la Valutazione Ambientale Strategica ( di seguito VAS).

2. Il Documento di Piano (di seguito DP) ha i contenuti di cui all'Art. 10 bis commi 3 e 4 della L.R. 12/05. Il Comune espletterà il monitoraggio dello stato di attuazione del DP in base alle procedure definite dal Rapporto Ambientale della VAS.

3. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

NS - ES	Nuclei storici ed Edifici isolati di interesse storico
B	Tessuto urbano di espansione novecentesca
C	Tessuto urbano di recente formazione
ASP-ASC	Ambiti produttivi e commerciali-pubblici esercizi
SP, SR	Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale
AR	Ambiti di trasformazione di riqualificazione
APA	Ambiti di valore ecologico, paesaggistico - ambientale
ARA	Aree per attività agricola di rilievo locale
NT	Aree non soggette a trasformazione
MV	Aree per la mobilità e viabilità locale

### **Art. 2 - Finalità del Documento di Piano**

1. Il DP ha validità a tempo indeterminato, ma deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale, ed è sempre modificabile.

2. Il DP non contiene indicazioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in quanto le stesse, anche se riferite ad aree di proprietà privata, acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

### **Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni**

1. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali ed, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia di edilizia, lavori pubblici ed ambientale.

3. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti del PGT tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo dello stesso.

#### **Art. 4 - Efficacia del Documento di Piano**

1. La normativa del DP si articola sia in norme di carattere generale sia relative agli altri atti costituenti il PGT, strumenti attuativi e Piani di Settore.  
Le seguenti norme si distinguono in: - prescrittive; - direttive; - di indirizzo.
2. *Norme Prescrittive:* Hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi i Piani Attuativi e di settore.  
Riguardano gli aspetti quantitativi, qualitativi, localizzativi che il DP considera fondamentali, la cui modificazione richiede la variante dello stesso DP.
3. *Norme Direttive:* Identificano le finalità da perseguire attraverso i Piani Attuativi e di settore.  
Gli stessi piani, possono motivatamente integrare e modificare, ovvero articularle in più alternative, al fine di rendere più efficace l'attuazione del piano stesso.
4. *Norme di Indirizzo:* Costituiscono le specificazioni degli obiettivi del PGT, rispetto ai quali definire, in sede di elaborazione delle soluzioni progettuali, le più opportune verifiche.  
I Piani, con il supporto di studi ed analisi, possono motivatamente integrare e modificare le norme di indirizzo, ovvero articularle in più alternative, al fine di rendere più efficace l'attuazione degli stessi Piani.

#### **Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. Il PGT si attua mediante l'applicazione delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione, più avanti specificate.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree ed ambiti, come definiti nei documenti del PGT:
  - ambiti urbani di trasformazione di riqualificazione, come definite dall'Art. 10;
  - aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico;

- ambito del nucleo storico relativamente agli edifici abbandonati oggetto di recupero.
3. La perequazione urbanistica di comparto si applica agli ambiti AR (di riqualificazione). E' ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione indipendentemente dalle destinazioni d'uso da realizzarsi.
  4. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SP, SR) ed alla viabilità (MV), non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, una capacità edificatoria teorica (espressa in Superficie Lorda di Pavimento, SLP), da trasferire nel tessuto consolidato, come più avanti specificato.
  5. L'incentivazione urbanistica si applica agli edifici del Nucleo Storico che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, attribuendogli una capacità edificatoria teorica (espressa in Superficie Lorda di Pavimento, SLP), da trasferire nel tessuto consolidato, come più avanti specificato.
  6. La capacità teorica di cui al comma 4 si traduce in diritti volumetrici, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
  7. La capacità teorica di cui al comma 5 si traduce in diritti volumetrici, che si generano a favore dei privati proprietari degli edifici abbandonati del nucleo storico nel momento in cui essi procedono al loro recupero.
  8. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti sopraindicati per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), come di seguito specificato.
  9. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree consolidate di tipo C come definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici:
    - l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario). Essi definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, complessivamente ammessa nelle aree incluse negli ambiti consolidati.
    - l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio). Essi definiscono la capacità edificatoria minima, attribuita ad ogni singola area, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
  10. La differenza parametrica tra indice territoriale o fondiario (IT, IF) e indice proprio (ITP, IFP), definisce la capacità edificatoria, misurata in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP ottenuta mediante il trasferimento, totale o parziale, della capacità edificatoria generata:
    - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR) ed alla viabilità (MV), di cui al precedente comma 4;
    - b) dagli edifici abbandonati del nucleo storico oggetto di recupero, di cui al precedente comma 5.

La capacità edificatoria generata, sia di compensazione che di incentivazione è espressa dall'indice di trasferimento edificatorio (ITE). Qualora gli indici IT o IF coincidono, rispettivamente, con gli indici ITP o ITF non vi è possibilità di trasferimento.

11. Il conferimento dei diritti volumetrici, necessari alla verifica dell'indice territoriale (IT) e dell'indice fondiario (IF) di edificazione delle aree consolidate e di completamento, deve essere documentato nella convenzione allegata al Permesso di Costruire all'atto del suo rilascio.
12. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, tramite permuta, le aree all'uopo individuate nei piani attuativi e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.

#### **Art. 6 - Destinazioni d'uso**

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR. 12/2005, il PGT indica le destinazioni d'uso principali, quelle compatibili e quelle non ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale.
2. Le norme del DP relative agli ambiti di trasformazione di riqualificazione, possono dettare ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
  - a) limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per accessibilità e parcheggio;
  - b) determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;
  - c) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e delle indicazioni del PGT in ordine ai casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale come prescritto dal Piano dei Servizi.
4. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.
5. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo le specifiche attribuzioni.

#### **Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano**

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali, da aggiornare in base alle definizioni specifiche emanate dalla Regione Lombardia. Scopo della matrice è

valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del DP, rispetto ai dati allo stato disponibili.

2. Il monitoraggio sarà effettuato dai Servizi comunali ovvero dall'Autorità competente nominata ai sensi della DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007 e della D.g.r. n. 6420 del 27/12/2007, utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

#### **Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT**

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, qualora non assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato.
3. Gli elaborati di progetto, sia di interventi pubblici, che privati, devono documentare:
  - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - la fattibilità geologica;
  - l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, nonché l'eventuale presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - la dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di urbanizzazione secondaria;
  - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del DL. 192/05 e s.m.i.;
  - la valutazione del clima acustico ai sensi della Legge 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azionamento acustico comunale vigente.
  - la bonifica dei siti già occupati da insediamenti produttivi, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area di intervento. In caso contrario si dovrà procedere alla redazione del piano di bonifica preliminare del sito.

Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto di eventuali norme cogenti contenute nei Piani di Settore allegati al PGT.

4. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai seguenti Piani di Settore:
  - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'art. 38 della LR. 26/2003 e del RR n. 3/2005 "criteri guida per la redazione del PUGSS

..... “ e s.m.i.;

- Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. n. 447/95 e della LR 13/2001;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di Vendita, ai sensi dell'Art. 8, c. 3 del D. Lgs 114/98 di cui alla DGR n. 7/15716 del 18/12/2003;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla LR n. 30/03;
- Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 108/99, D. Lgs. 170/01 e DCR 549/02.

#### **Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica**

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica di riqualificazione, AR, sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del DP.
2. Gli ambiti di riqualificazione (AR), sono riferiti ad aree edificate ovvero libere, ancorché dismesse, interne o esterne al tessuto consolidato. Essi, sono individuati nella cartografia mediante indicazione numerica e campitura, sono disciplinati singolarmente; gli interventi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
3. Le aree comprese in ambiti di riqualificazione AR, come precisato nella cartografia del DP, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:
  - a) servizi pubblici e di interesse pubblico.
  - b) edificazione residenziale.
  - c) edificazione ricettiva
4. Per le aree di cui al comma 2, le presenti norme definiscono gli indirizzi, i parametri urbanistico – edilizi e le vocazioni funzionali.
5. Gli interventi ammessi nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire Convenzionato.
6. Il Comune, per le aree di cui sopra:
  - valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione di un PA o di un PC convenzionato;
  - valuta il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.
7. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme d'ambito. In tale caso, sono consentite, in sede di approvazione, modifiche della perimetrazione dell'area o dell'ambito ovvero attuazione parziali, qualora il Comune, attraverso le strutture preposte per la verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento, una maggiore funzionalità urbanistica e

sostenibilità ambientale. Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.

#### **Art. 10 - Ambiti AR - di trasformazione di riqualificazione**

1. Le porzioni di territorio identificate con la sigla AR (ambiti di riqualificazione), allo stato costituiscono ambiti, utili ai fini della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, individuati numericamente nella cartografia del PGT e disciplinati singolarmente, che allo stato:
  - necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare e pedonale, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati, al miglioramento della qualità paesistico - ambientale e all'inserimento nel contesto urbano in cui sono collocate;
  - sono dismesse o hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quello dell'ambito di riferimento e con quelle ammesse dal DP e dal PR.
2. Si tratta di aree non conformate secondo quanto previsto all'articolo 2, comma 2. Gli indici edificatori, definiti nelle schede allegate, non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma successive possibilità che saranno consolidate con l'espletamento della procedura di definizione progettuale degli interventi tra Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.
3. Con riferimento all'Art. 8 e all'Allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e non ammissibili per gli ambiti AR:

##### AR1:

Destinazioni ammissibili:

- principale: U1 - residenza
- complementari: U 3.2, U 4, U 5, U 11, U 12, U 21, U 22, U 49, U 51.

Destinazioni non ammissibili:

- Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui all'Art. 8 comma 2 lettere c, d, e, delle Norme del PR.
- Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono tutte quelle non citate come ammissibili.

##### AR2:

Destinazioni ammissibili:

- principale: U41 funzioni per il soggiorno temporaneo
- complementari: U1, U 2, U 11, U 16, U 19, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 40, U 51.

Destinazioni non ammissibili:

- Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui all'Art. 8 comma 2 lettere c, d, delle Norme del PR.
- Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono tutte quelle non citate come ammissibili

4. Modalità di intervento: Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.
5. I parametri edificatori degli ambiti AR sono quelli riportati sulle schede in allegato 1.
6. Indirizzi per i piani attuativi o PC convenzionato:  
Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.  
Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere aperte, ovvero realizzate con siepi di essenze autoctone.  
Le aree AR sono escluse dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

#### **Art. 11 - Piani di settore**

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Settore di cui all'art. 8 comma 4.
2. In particolare, il PUGSS individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con la programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche. Il Piano dei Servizi indica, anche con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PUGSS, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

#### **Art. 12 - Piani attuativi vigenti, costruzioni esistenti**

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Il PR recepisce inoltre:
  - Permessi di Costruire già rilasciati alla data di adozione del PGT, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e smi, dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
  - Accordi di Programma;
  - Programmi Integrati di Intervento;
  - Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali ammesse, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro,



risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione).

4. Per le costruzioni esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT è confermata la SLP esistente anche se eccedente quella ammessa; sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.
5. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di interventi di adeguamento al PGT, di manutenzione e di risanamento conservativo, che non configurino un nuovo organismo edilizio.

#### **Art. 13 - Direttive per i PII e Piani Attuativi**

1. Ai sensi dell'Art. 4 vengono di seguito indicate le direttive, intese quali obiettivi che i PII e i Piani Attuativi devono perseguire, anche attraverso integrazioni o adattamenti oggettivamente motivati sulla base di analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse direttive in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano stesso.
  - 1.1 Sistema della mobilità
    - a) Organizzazione rete di mobilità ciclo-pedonale
  - 1.2 Sistema insediativo
    - a) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
    - b) Inserimento paesistico delle trasformazioni
    - c) Adeguato livello qualitativo dell'offerta
    - d) Ricomposizione del disegno di frangia urbana
  - 1.3 Sistema ambientale
    - a) Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
    - b) Contenimento all'esposizione di fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
    - c) Realizzazione di corridoi ecologici e qualificazione del paesaggio agrario

#### **Art. 14 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi**

1. Per i PII e Piani Attuativi gli indirizzi di intervento sono riferiti ai seguenti ambiti di progetto:
  - 1.1 Sistema della mobilità
    - a) Per l'organizzazione di una rete di mobilità ciclo-pedonale
      - \* Partecipazione alla estensione della rete dei percorsi ciclo-pedonali
      - \* Partecipazione alla riqualificazione dei percorsi in ambito agricolo
  - 1.2 Sistema insediativo
    - a) Per garantire la sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
      - \* Aree dismesse come occasioni per la formazione di luoghi urbani
      - \* Accessibilità ciclo-pedonale ai servizi
    - b) Per l'inserimento paesistico delle trasformazioni
      - \* Valutazione dell'eventuale interramento degli elettrodotti esistenti

- \* Qualificazione paesaggistica degli spazi aperti e attrezzati a verde
- \* Salvaguardia delle visuali di interesse paesistico
- c) Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta
  - \* Qualità ambientale nella dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclo-pedonali
  - \* Cura dell'inserimento morfologico nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
  - \* Valutazione della compatibilità ambientale degli interventi
  - \* Utilizzo di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- d) Per la ricostituzione del disegno di frangia urbana
  - \* Inserimento interventi per la ricucitura degli insediamenti attraversati da infrastrutture
  - \* Valutazione dell'inserimento paesistico delle nuove infrastrutture e definizione degli interventi di recupero ambientale per quelle già esistenti

### 1.3 Sistema ambientale

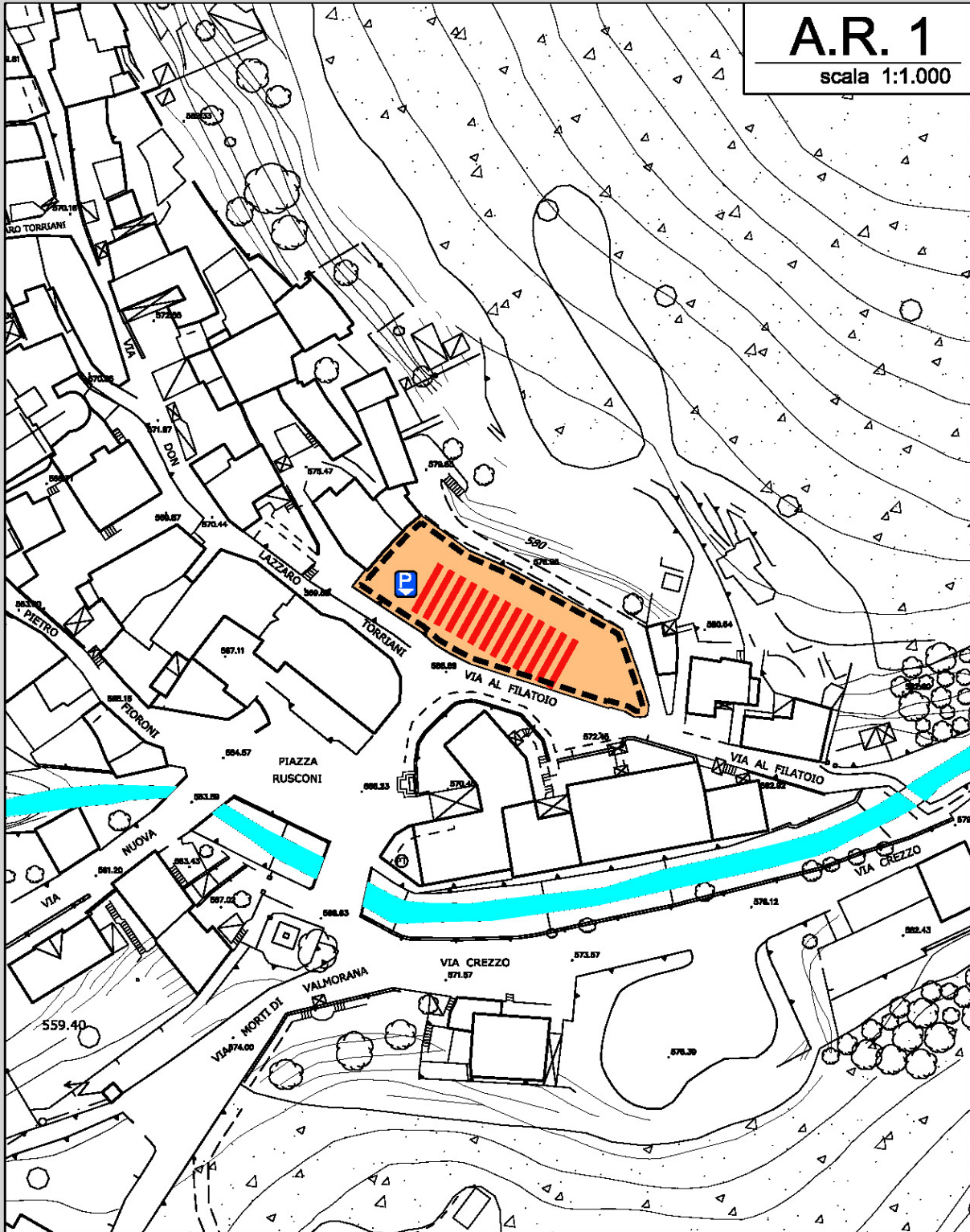
- a) Per la diffusione utilizzo di tecnologie innovative
  - \* Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (solare, ecc.)
- b) Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
  - \* Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici.
- c) Per la formazione di corridoi ecologici e la qualificazione del paesaggio agrario
  - \* Recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) attraverso l'utilizzo delle misure agro ambientali.





**ALLEGATO 1**  
**Schede di indirizzo progettuale**



# A.R. 1

scala 1:1.000



-  ST - superficie territoriale
-  SF - superficie fondiaria
-  sagome indicative edifici
-  parcheggi pubblici e privati

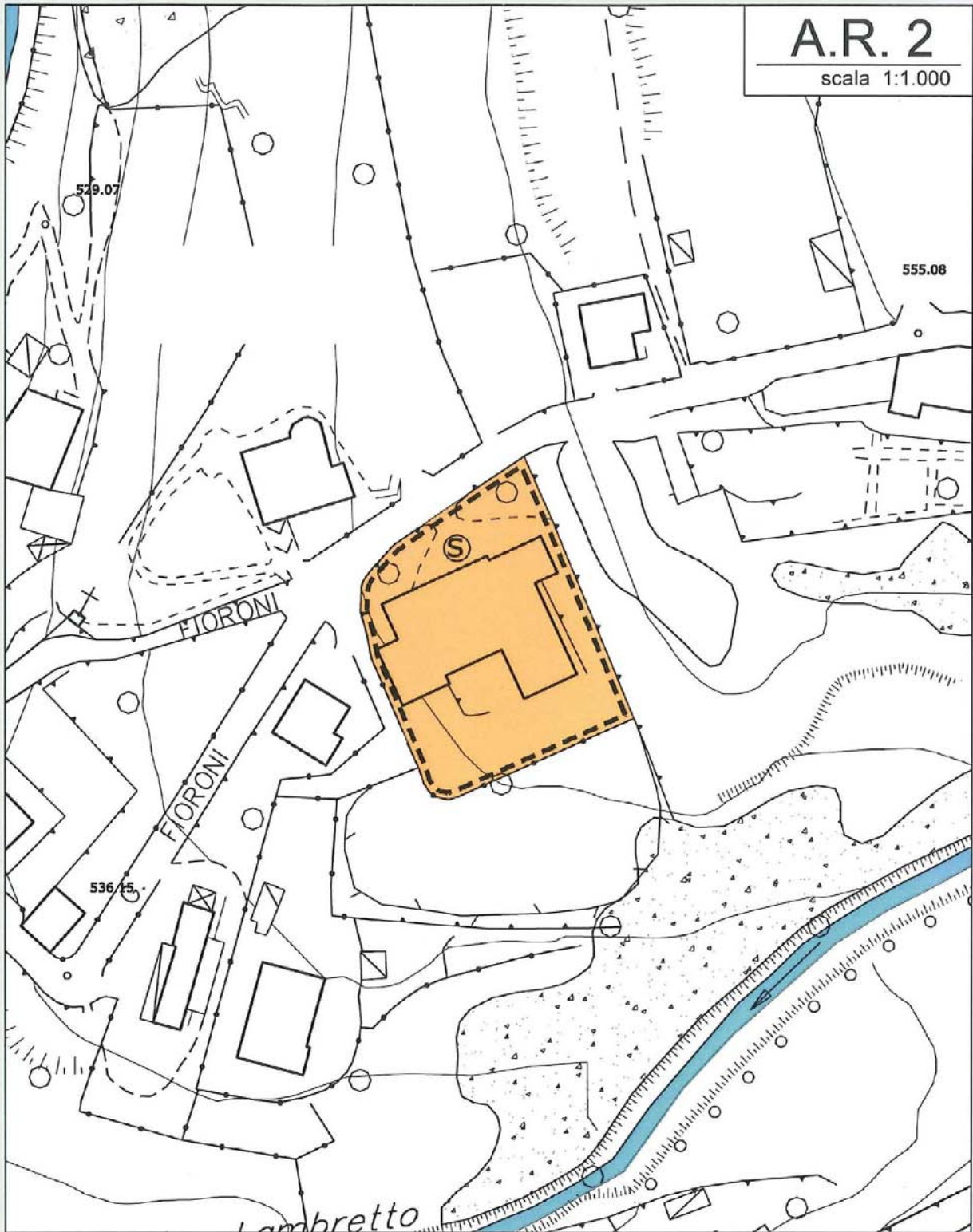
ST - superficie territoriale	mq.	720
IT - indice di edificabilità territoriale	mq./mq.	0,70
Slp - superficie lorda di pavimento	mq.	500
Abitanti insediabili	n.	10,0
SF - superficie fondiaria	mq.	720
SC - superficie coperta	%	75
H - altezza edifici	m.	9,00
P - parcheggi (50%pubblici - 50% privati)	mq.	minimo 500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA NON CONFORMATI



A.R. 2

scala 1:1.000



ST - superficie territoriale



SF - superficie fondiaria

ST - superficie territoriale	mq.	1.550
SF - superficie fondiaria	mq.	1.550
IT - indice di edificabilità territoriale	mq./mq.	0,70
Slp - superficie lorda di pavimento	mq.	1.100
SC - superficie coperta	mq.	550
H - altezza edifici	m.	8,50
P - parcheggi	mq.	minimo 500





## **TITOLO 2 - PIANO DEI SERVIZI**

**PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

## **PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Riferimenti legislativi**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti degli articoli 9, comma 1 e 10 bis, comma 5, della LR. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.  
Le prescrizioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al Proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa, all'intervento da parte del Comune.
3. Le previsioni di aree per servizi interne agli ambiti di trasformazione di riqualificazione (AR), definite dal Documento di Piano, in quanto non conformate, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi (di seguito PS):
  - è redatto al fine di individuare ed assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.
  - può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica.
  - sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale.
  - in base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

### **Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa

2 - Norme Tecniche di Attuazione

3 - Elaborati grafici:

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| • PS 1 Inquadramento territoriale     | scala 1:10.000 |
| • PS 2 Assetto del piano dei servizi  | scala 1:5.000  |
| • PS 2a Assetto del piano dei servizi | scala 1:2.000  |

## **PARTE II - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

- Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti
- Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi
- Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali
- Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche
- Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

## PARTE II - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizia delle strade e dei luoghi pubblici;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
- gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.

2. La condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della stessa.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la capacità di far fronte al fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale secondo le specifiche tecnico-prestazionali richieste dai Soggetti gestori.

Gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di mt. 200,00;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata nella accezione sopra definita, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo unilaterale l'impegno, da parte del Richiedente il Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.

4. Nei casi in cui il Richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
  - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento nei quali le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio agricolo, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
  - strada di accesso (anche non pavimentata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato non servito e non servibile dal Gestore del servizio;
  - rete di distribuzione idrica di acqua potabile;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non servibile dalla rete della pubblica fognatura.

#### **Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Il Piano dei Servizi (PS) individua:
  - a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale per la residenza (aree SR);
  - b) aree per servizi funzionali alle attività produttive, terziarie e commerciali (aree SP);
  - d) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV);
2. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico - SR -, riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione del primo e secondo ciclo;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) le attività religiose;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;
  - h) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria)

Le aree per servizi funzionali alle attività produttive - SP - riguardano in particolare:

- a) i servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.);
- b) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria);
- c) aree ed edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.

Le aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi - MV -, riguardano in particolare:

- a) le strade esistenti e gli spazi necessari per la realizzazione di nuove strade locali;
  - b) i percorsi ciclo-pedonali esistenti e gli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili con relative infrastrutture di supporto.
3. Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previsti, individuate graficamente nella cartografia del PS, insieme con le aree a ciò destinate nei PA e quelle da cedere al Comune in attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune.
- Tali aree, tranne quelle per le attività religiose, sono destinate a far parte del patrimonio comunale. In alternativa può essere previsto, tramite apposita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, che esse permangano nella disponibilità del privato, purché ne sia assicurato il godimento da parte della collettività, nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano dei Servizi.
4. Con riferimento all'Art. 8 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definiti gli usi previsti per le aree di cui al presente articolo:
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U19 - Attività sanitarie e assistenziali
  - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
  - U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U47 - Mobilità veicolare
  - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U11 - Pubblici esercizi U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati.

5. Gli interventi nelle aree di cui al comma 1 (SP, SR, MV), sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati, in regime di concessione o con convenzione, ovvero secondo le modalità stabilite dall'Art. 45 della LR. 12/05 nell'ambito di Piano Attuativi, ovvero di Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire convenzionati.
- Le aree SR e SP concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi qualificati come standard urbanistici, secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme.
6. Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di

funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui al comma 9 e comunque non inferiore alla quantità individuata nella cartografia del PS e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo comma 10 ed alla regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del DP e del PR.

7. Ogni intervento, che comporti aumento del peso insediativo esistente alla data di adozione del PGT, compreso il recupero di sottotetti ai fini abitativi, se e ove consentito dalle norme del PR, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi necessarie.
8. Nelle aree edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici apportato con opere edilizie, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area per servizi pubblici in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Ai fini del presente comma, l'Attuatore dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
9. In attuazione del PGT, nell'ambito dei PA interessanti aree conformate, dovrà essere assicurata almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria per servizi pubblici, con cessione ovvero la monetizzazione delle stesse, come specificato ai successivi Artt. 9 e 11.
10. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
11. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR. In tal caso, potranno essere interessate aree destinate a servizi o per infrastrutture e viabilità, percorsi ciclo-pedonali (MV).
12. Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
  - urbanizzazione secondaria;
  - allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
  - aree edificabili;
  - aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana, paesistica ed ecologico - ambientale;
  - aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.
13. Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali, sono computabili come servizi di uso pubblico, in relazione alla SLP sviluppata.



14. Qualora, il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri di urbanizzazione.
15. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per le seguenti funzioni:
  - a) percorsi pedonali;
  - b) spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
  - c) parcheggi interrati e di superficie;
  - d) verde di arredo urbano.

#### **Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti**

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:

- **parcheggi pubblici** (P), articolati in:
  - dotazione diffusa (P1);
  - dotazione a servizio degli insediamenti (P2);
- **parcheggi privati**, articolati in:
  - privati pertinenziali
    - di uso riservato (PR);
    - di uso comune (PC);
  - privati non pertinenziali

#### **2. Parcheggi pubblici (P1 - P2)**

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art. 9 del presente titolo.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

### 3. Parcheggi privati pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 8 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta nell'ambito del territorio comunale in un raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (PC), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili.

Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (PC) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

Una parte dei parcheggi pertinenziali può essere di uso riservato (PR), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

### 4. Parcheggi privati non pertinenziali

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 8;
- parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (U 20).

### Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli pertinenziali di uso comune (PC) e in quelli pertinenziali (PR) non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e s.m.i, con il parametro convenzionale di 20,00 m<sup>2</sup> per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.

2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
3. I parcheggi pertinenziali riservati (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale, la copertura dovrà preferibilmente essere strutturata e attrezzata quale "tetto verde" secondo le specifiche prestazionali correnti.
4. Le autorimesse per parcheggi riservati PR, possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse costituite da manufatti di lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzati con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.
5. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di norma di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
6. In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, secondo le disposizioni del Codice della Strada.

#### **Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione e Ampliamento, negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi che, comunque configurati, comportano l'incremento delle unità abitative e/o immobiliari, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (PR e PC) nelle quantità prescritte per i diversi usi (U) insediati e insediabili, di cui all'Allegato A del PR, riportate in Tabella 1 delle presenti norme.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLP dell'intervento. La SLP è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo corselli e rampe di accesso e aree di manovra. Per le medie strutture di vendita, qualora siano ammesse, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di Vendita (SV).

3. Negli interventi di ampliamento, le quantità indicate dalla Tabella 1 si intendono riferite alla SLP aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano presenti unità immobiliari con due o più degli usi di cui alla Tabella 1, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Nel caso in cui l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Negli interventi di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare, che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare, che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Qualora nei nuclei storici esistano impedimenti fisici o condizionamenti morfologici dell'edificato al reperimento dei parcheggi privati pertinenziali, la superficie relativa può essere monetizzata. A fronte di tale monetizzazione il comune assegnerà ad uso esclusivo gli spazi di parcheggio nelle aree allo scopo localizzate nel piano dei servizi o in mancanza di questi le somme ricavate dovranno essere impiegate alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

**TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC)**

- U1 Residenza
- U 2 Residenza collettiva
- U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

1 posto auto, o più, per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto (p.a.) per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (PR) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Nelle unità edilizie contenenti quattro o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere PC.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

- U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali

U19 Attività sanitarie e assistenziali

1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione, cui almeno il 50% PC.

- U4 Studi professionali e uffici in genere
  - U11 Pubblici esercizi
  - U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione, tutti di tipo PC (uso comune).

- U5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U7 Centri di telefonia fissa
  - U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
  - U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
  - U51 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- 1 posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione, di cui almeno il 50% PC.

- U6 Medie strutture di vendita al dettaglio, i valori minimi sono definiti come segue.  
Esercizi alimentari e non alimentari:
  - fino a 400,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita - 1 posto auto/30,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
  - da 400,00 a 600,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita - 1 posto auto/18,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
  - da 600,00 a 1500,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita - 1 posto auto/13,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/20,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

- U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi
- U10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
- U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali
- U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
- U29 Attività estrattive
- U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U31 Attività per la logistica delle merci

U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole  
1 posto auto/65,00 m<sup>2</sup> di SLP e comunque 1 posto auto/200,00 m<sup>2</sup> di SF, di cui almeno la metà di tipo PC (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere configurata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17

- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto/12,00 m<sup>2</sup> di SLP;
- 1 posto auto/3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto/100,00 m<sup>2</sup> di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo PC.

- U37 Attività agrituristiche

U40 Attività ricettive alberghiere

U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP, di cui almeno il 60% di tipo PC (uso comune).

### **Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Negli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione, non inseriti in ambiti di trasformazione AR per i quali si applicano le disposizioni del DP, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:

- aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici
- aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.

2. Le quantità minime di aree da cedere, agli interventi di cui al punto 1, sono espresse in m<sup>2</sup> di superficie di aree P o U, riferita alla SLP interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione delle eventuali porzioni di SLP preesistente, che siano interessate da interventi edilizi di tipo conservativo). Ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP corrispondono ad un abitante teorico.

3. *Interventi edilizi diretti:*

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

- P1 = 6,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

- P1 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP; U = 30,00 m<sup>2</sup>

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

- P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 100,00 m<sup>2</sup> di SLP

D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:

- P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF

E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: non è richiesta cessione di aree.

Negli interventi edilizi diretti le superfici delle aree da cedere, possono, per motivate ragioni tecniche e funzionali, essere integralmente monetizzate.

4. *Piani Attuativi:*

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

- P2 = 6,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

- U = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

B) Per gli usi direzionali, alberghieri (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

attrezzature sanitarie e assistenziali:

- P 2 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

- U = 30,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

- P2 = 5% della SLP o di SF

- U = 5% della SLP o di SF di cui almeno il 50 % P2

D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:

- P2 = 5,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF

E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: - non è richiesta cessione di aree

F) Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie U 6, vedere Tabella A seguente.

5. Negli interventi di cambio d'uso (CD), è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi:

- cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso principali diverse e relative destinazioni complementari, così come stabilito dal PR, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.
- cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

Se per l'uso precedente erano già state cedute e attrezzate aree per servizi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

6. Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare la quota massima di SLP che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire ovvero asseverate Denuncia di Inizio Attività (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento.
7. Qualora nel PS siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di Piano Attuativo, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche delle aree eccedenti, ponendo a carico del Comune gli oneri della loro sistemazione ed attrezzatura per gli usi pubblici, oppure realizzando le stesse a scapito dei contributi sul costo di costruzione.
8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo, sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, dal successivo Art. 15.  
L'edificabilità consentita in queste aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche**

1. Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interrata.
2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi disposti con sesto di impianto mediamente di 5,00 m, comunque adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di m<sup>2</sup> 3,00, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.
3. Le aree a verde (U), salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
4. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di m<sup>2</sup> 50,00, nonché le fasce fino a una profondità di m 10,00 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.



5. Qualora il PS preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
6. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del Permesso di Costruire). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.
7. Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), le stesse sono definite dal Piano Attuativo. Nel caso in cui il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la localizzazione di aree per servizi, le stesse possono essere individuate dal PA anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano consolidato definito dal PR; la localizzazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione dello stesso PA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione al parere dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

**Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione**

1. Di norma la cessione delle aree è sostituita dalla monetizzazione, quando:
  - a) l'area da cedere come U è inferiore a 100,00 m<sup>2</sup>
  - b) l'area da cedere, nei limiti di cui al successivo comma 5, non è localizzata dal PS.
  - c) è accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito d'intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
  - d) si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella A relativamente alle attività commerciali.
  - e) la cessione delle aree non è ritenuta conveniente nelle aree di trasformazione.
2. In particolare, per le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:
  - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale massimo delle medie strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché localizzati negli ambiti consolidati C come definiti dal Piano delle Regole, ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici esistenti.

3. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune con le modalità sopra indicate, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005
4. Per le strutture commerciali, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima stabilita dalla seguente Tabella A.
5. Nell'ambito dei PA a destinazione residenziale compresi nel tessuto urbano consolidato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi nella misura massima di 20,00 m<sup>2</sup>/abitante.

Le somme, commisurate al valore economico dell'area da monetizzare, da corrispondere in luogo della cessione al Comune, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole, saranno stabilite con specifico provvedimento della Giunta Comunale.

**TABELLA A - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali -**

*La dotazione di aree per servizi, pubblici e di uso pubblico, funzionali a nuovi insediamenti commerciali, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:*

Tipologia di attività commerciale		Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambiti di trasformazione di riqualificazione
VIC (unità di vicinato)		75% della SLP	100% della SLP. Ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.
MS1 <b>MS1 e 2</b>	edifici esistenti	Non ammessa	Non presente
MS1 <b>MS1 e 2</b>	Nuova edificazione	Non ammessa	Non presente

**NOTE:**

- (1) E' ammessa la monetizzazione nella misura massima del 30% qualora ricorrano uno o più dei seguenti casi:
- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
  - concentrazione di medie strutture di vendita;
  - concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
  - accorpamento di medie strutture di vendita;
  - ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
  - realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

**PARTE III - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 18 - Aree per attrezzature tecnologiche (IT)

#### **Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi**

1. Per le aree SR, SP e MV, di cui al successivo Art. 13, il PS indirizza la qualità, la localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; per le aree MV le previsioni di PS si attuano nel rispetto del PR.
2. L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici dell'ambito territoriale e del vincolo paesistico, ove previsto, e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclo - pedonali, aree verdi e parcheggi. In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.
3. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno al sistema infrastrutturale.

#### **Art. 13 - Norme generali**

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale e per la mobilità quelle utilizzate e previste per:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alla residenza;
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive;
  - MV - mobilità e viabilità locale e sovracomunale e relative infrastrutture di supporto;
2. Le aree SR, SP ed MV, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento ai pubblici servizi.
3. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordo di Programma.
4. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP, MV, dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno delle stesse aree.
5. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (Norme specifiche per gli ambiti di trasformazione).
6. La regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nelle norme del DP, prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.
7. Alle aree destinate a SR, SP e MV esterne agli ambiti di trasformazione AR, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), salvo quanto precisato all'Art. 14, che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, utilizzabile per

l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'Art. 14, come stabilito al successivo comma 9.

8. Per le aree SR, SP e MV l'indice di trasferimento risulta essere:
  - aree SR, SP e MV = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
9. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 7, si traduce in diritti volumetrici, espressi in SLP, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.
10. L'utilizzo a fini compensativi delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 7 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
11. La SLP derivante dall'applicazione degli indici di cui al comma 7, si intende trasferita all'interno dei singoli ambiti, secondo quanto disposto dalle norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

#### **Art. 14 - Compensazione**

1. La cartografia del PS localizza le aree destinate ai servizi SR cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione, secondo quanto definito ai commi seguenti.
2. Alle aree private di cui al comma 1 è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in SLP), secondo quanto disposto al successivo comma 6.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree consolidate, sino al raggiungimento dell'indice massimo di comparto, di cui al seguente comma 4.
4. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree C sono disciplinate da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP):
  - l'indice territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile mediante intervento edilizio convenzionato.
  - l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree, rappresenta il rapporto minimo tra la SLP esistente o realizzabile e la relativa superficie territoriale o fondiaria.
5. La differenza tra IT - IF e ITP - IFP, definisce la SLP che può essere acquisita attraverso il meccanismo della compensazione, mediante il trasferimento dei diritti volumetrici di cui ai commi precedenti.
6. Le aree di cui all'Art. 13 comma 1, non comprese in ambiti di trasformazione (AR) e di PA, sono disciplinate da un indice di trasferimento edificatorio (ITE), espresso in SLP,

che genera una capacità edificatoria da trasferire nelle aree edificabili definite dal DP e dal PR.

7. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice proprio di edificazione delle aree deve essere documentato nella convenzione allegata alla richiesta del titolo abilitativo.
8. L'utilizzo di un'area a fine della compensazione è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato proprietario.

#### **Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:
  - SR 1: aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo;
  - SR 2: aree per attrezzature di interesse comune;
  - SR 3: aree per il verde e lo sport;
  - SR 4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti:

- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria
- U55 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

- U8 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.
- U11 - Pubblici esercizi

- 1.1 Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione di quelle specificamente indicate con la sigla U22 (attrezzature religiose), che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietarie a favore della comunità.
- 1.2 Mediante apposite convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree, specificamente indicate negli elaborati di PGT possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendone l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

## 2. Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -

- Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido quali:

U23 - Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

2.1 Parametri edificatori: IT = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 40%; H = m 7,50.

Altezza delle recinzioni mt. 2,00 verso strada e confini di proprietà.

2.2 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola;
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;

## 3. Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -

- Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, civili e religiosi,

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U 19 Attività sanitarie e assistenziali

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso, comprendenti le attrezzature di cui all'art. 71 della LR 12/05

3.1 Parametri edificatori: IT = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 50 % - H = m 7,50.

Altezza delle recinzioni mt. 2,00 verso strada e confini di proprietà.

3.2 Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- b) Sono ammesse attività unità di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

## 4. Aree SR 3 - per il verde e lo sport -

- Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

U10 - Pubblici esercizi

U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;
- b) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive
- c) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui ai punti a) e b), quali esercizi commerciali limitati alle unità di vicinato, di somministrazione di alimenti e bevande.

#### 4.1 Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:
  - IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5%; -altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.
- Nelle aree destinate ad impianti sportivi e ricreativi, è ammessa la realizzazione la copertura degli impianti, ovvero edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri: Rc = 20%; H = m 10,00 fuori terra;.

#### 4.2 Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

- a) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- b) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

### 5. Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -

- Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali:
  - U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

#### 5.1 Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5% - H = 1 piano, non superiore a m 4,50.

Di norma, i parcheggi di superficie devono essere alberati. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere verificate le specifiche condizioni di compatibilità funzionale del traffico generato sulla rete stradale.

#### 5.2 Prescrizioni particolari

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;



- b) I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere compatibilità paesistica con il contesto ambientale di riferimento, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
- c) La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dovrà comunque garantire l'impianto di piantumazioni di alto fusto in superficie.

#### **Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive**

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, sono così articolate:

- SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario.
- SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo (non presenti).
- SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale (non presenti).

#### **2. Aree SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario -**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

Parametri edificatori: IF = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 30%; - H = uguale a quella stabilita dalle norme del PR per l'area di riferimento.

#### **3. Aree SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

3.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

#### **4. Aree SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

4.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

#### **Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale**

1. Le aree MV interessano servizi esistenti e da realizzare in attuazione del PGT, riferiti alla:

- a) - viabilità locale (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali);

Usi ammessi:

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

b) - strutture di supporto alla mobilità ciclo-pedonale in attuazione della L.R. 30.04.2009 n° 7

Usi ammessi:

U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù e strutture assimilabili;

U 11 Attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Per l'edificio da adibire a struttura di supporto alla mobilità ciclo-pedonale ubicato in località Crezzo è consentito l'ampliamento fino a mq. 450 di Slp distribuiti su un massimo di tre piani fuori terra.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

## 2. **Prescrizioni particolari:**

a) La distanza dalle strade è prescritta dal Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi.

b) Le modifiche alla tavole grafiche di PGT, conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.

c) Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia, i principali tratti della rete dei percorsi ciclo-pedonali protetti, in funzione dell'accessibilità della rete dei servizi ed al verde.

d) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D. Lgs. 32/1998 e s.m.i., il PR non contempla la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante.

3. Lungo la viabilità di livello sovracomunale contemplata dal PTCP e dal PGT è prescritta la formazione di fasce filtro attrezzate a verde alberato.

4. Qualora il PS e il PR individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti. La proposta di diverso tracciato della viabilità è approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere espresso dai Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

## **Art. 18 - Aree per attrezzature tecnologiche (IT)**

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche

e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 44.

Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

2. **Strumento attuativo:** Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.
3. **Tipo di intervento:** tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10.
4. **Indici urbanistici:** IF = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 50%; H = 8,00 m.
5. Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto dell'art. 3 della Legge del 21/12/1955 n. 1357 e s.m.i. limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari Ministero LL.PP. n. 518 del 1 marzo 1963 e n. 3210 del 28/10/1967 fatte salve successive disposizioni modificative o integrative. I poteri di deroga saranno, in particolare, esercitati - fatti salvi i diritti dei terzi, relativamente agli indici IF, SC, DS, DC di cui all' art. 7.
6. I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività del secondario.

**TITOLO 3 - PIANO DELLE REGOLE**

**PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

## PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale, ad esclusione degli interventi negli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'Art. 10 bis della LR. 12/05.

### Art. 2 - Validità ed efficacia

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Dalla data di entrata in vigore del presente PR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.

### Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione

2 - Norme Tecniche

3 - Elaborati grafici:

- PR1 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole scala 1: 5.000
- PR1a Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole scala 1: 2.000
- PR2 Stato di fatto: nuclei storici  
Destinazione d'uso dell'edificazione scala 1: 1.000
- PR3 Stato di fatto: nuclei storici  
Catalogazione dei valori storico-architettonici  
e grado di conservazione degli edifici scala 1: 1.000
- PR4 Assetto di piano: nuclei storici - modalità di intervento scala 1: 1.000
- PR5 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.  
Sovrapposizione classi di fattibilità geologica scala 1: 5.000
- PR6 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.  
Sovrapposizione classi di azionamento acustico scala 1: 5.000
- PR7 Classi di sensibilità paesaggistica scala 1:10.000
- PR8 Carta del paesaggio scala 1: 5.000

Costituiscono parte integrante del PR:

- lo studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'Art. 57 della LR. 12/05;
- la definizione del reticolo idrico minore;
- il piano di "azionamento acustico del territorio comunale";
- l'analisi dei campi elettromagnetici e il calcolo delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PR, si intendono prevalenti:

- elaborati grafici di maggiore dettaglio;
- le norme rispetto agli elaborati grafici.

#### **Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti**

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, quale il Regolamento Edilizio. Trova altresì applicazione in forma integrativa il Piano del Colore se vigente.
2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del PR, è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge ed è limitato ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti di legge.
3. I Piani Attuativi - di seguito PA - (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione) e gli interventi di Programmazione negoziata – (Programmi Integrati di Intervento (PII), Programmi di Recupero Urbano, Programmi di Riqualificazione Urbana, ecc.), definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PR, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.  
Nel caso in cui i contenuti dei suddetti PA e Programmi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle prescrizioni del presente PR, quest'ultime sono da intendersi operanti entro il perimetro degli stessi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni.

#### **Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono attuabili mediante Permesso di Costruire, convenzionato ove previsto (PC), ovvero Denuncia di Inizio Attività (DIA) qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia ammesso nel PR in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP;
  - che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP;
  - che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PR la presentazione o il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di PA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

#### **Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili**

1. Gli edifici e gli impianti produttivi legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle presenti Norme per l'ambito in cui

ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle specifiche norme d'ambito.

Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi superficie lorda di pavimento (SLP), come definita al successivo Art. 8, superiore a quella ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano inseriti nel perimetro di un AR ovvero PA o PII, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso qualora quella in atto non sia ammessa dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono.

2. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT compresi entro il perimetro di un AR ovvero PA o PII, nelle more di formazione degli stessi, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Sono fatte salve le previsioni dei PA vigenti o approvati, nonché i Permessi di Costruire rilasciati e le DIA con decorrenza antecedente la data di adozione degli atti del PGT, anche se difformi con gli stessi atti. Decorso il termine di validità delle convenzioni dei PA, per i lotti non ancora edificati si applicano le disposizioni del PGT. Sono altresì fatte salve le DIA presentate dopo la data di adozione del PGT asseveranti modifiche in corso d'opera realizzate anteriormente all'adozione del PGT, purché conformi al previgente PRG.



**PARTE II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 8 - Destinazioni d'uso

Art. 9 - Tipologie d'Intervento Edilizio

## **PARTE II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici**

L'edificazione nei diversi ambiti ed aree del territorio comunale è disciplinata, in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dai seguenti indici e parametri edilizi:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC)
- rapporto di copertura (RC)
- superficie lorda di pavimento (SLP)
- volume edificabile (V)
- indice territoriale (IT)
- indice territoriale proprio (ITP)
- indice fondiario (IF)
- indice fondiario proprio (IFP)
- indice di trasferimento edificatorio (ITE)
- distanza minima degli edifici dai confini (DC)
- distanza minima tra edifici (DE)
- distanza minima degli edifici dalle strade (DS)
- altezza massima delle costruzioni (H)
- verde alberato (VA)
- urbanizzazioni primarie (UP)
- urbanizzazioni secondarie (US)
- parcheggi privati (PP)
- parcheggi pubblici (P)

#### 7.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1. La superficie territoriale, è costituita dalla totalità delle aree, edificabili e non, comprese all'interno del perimetro dei PA, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le sedi stradali e dei percorsi ciclabili di progetto, le aree a verde stradale e di rispetto comunque definite, ricadenti nell'ambito dei singoli perimetri.

#### 7.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1. La superficie fondiaria è l'area costituita da quella parte della superficie territoriale risultante dalla deduzione delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione ed altre eventuali aree di rispetto inedificabili.
2. La superficie fondiaria comprende anche le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di servizio al lotto, oltre che dei percorsi ciclabili e pedonali previsti.

#### 7.3 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

1. Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali ovvero delle strutture verticali di sostegno. Per gli insediamenti produttivi, le medie e grandi strutture di vendita, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata.

2. Non sono computabili ai fini della superficie coperta i seguenti manufatti pertinenti alle diverse destinazioni d'uso principali e compatibili:
  - le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline e balconi, fino alla sporgenza massima di mt. 1,50; eventuali maggiori sporgenze saranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente.
  - le strutture fuori terra aventi carattere temporaneo stabilito da specifico provvedimento comunale nel limite della superficie coperta ammessa per l'ambito o area di riferimento.
  - le costruzioni sotterranee ed interrato, comprese le autorimesse nel limite del 50% della superficie del lotto, purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di spiccato del marciapiede o al piano naturale di campagna e ricoperto con terra di coltivo per almeno cm 50, ovvero con la formazione di "tetti verdi" realizzati secondo le specifiche tecnico-prestazionali correnti o, eventualmente, definite dal Regolamento Edilizio. Ai fini dell'esclusione dal computo della superficie coperta, le acque meteoriche devono essere disperse nel sottosuolo, dandone dimostrazione negli elaborati di progetto, nel rispetto delle norme idrogeologiche.
  - manufatti isolati pertinenziali, riconducibili alla tipologia del pergolato e gazebo, coperti e aperti sui lati, aventi altezza massima non superiore a mt. 2,20, superficie coperta inferiore a 1/10 della SLP dell'unità immobiliare di riferimento, nel limite di 10,00 m<sup>2</sup>.
  - ribalte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive, di deposito o commerciali.
  - le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

#### 7.4 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

1. Si intende il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (SC), riferita a tutte le opere realizzate o da realizzare, e la superficie fondiaria (SF) del lotto.
2. L'area non coperta deve essere drenante almeno per il 50% della superficie, assicurando il recapito in pozzi di dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche, ovvero il recupero delle stesse a fini irrigui.

#### 7.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

1. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura e delle strutture verticali di sostegno, delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, qualora siano agibili.
2. Non sono computabili nella SLP:
  - le superfici non computabili nella superficie coperta;
  - le superfici degli spazi aperti realizzate sotto forma di porticati, portici e logge annessi alla residenza;

- ad esclusione degli edifici con tipologia monofamiliare la superficie dei corpi scala viene conteggiata una sola volta con l'esclusione di pianerottoli, disimpegni, corridoi esterni alla sagoma dello stesso”;
  - le cantine e gli spazi accessori interrati e/o seminterrati, con altezza interna massima non superiore a m 2,50, misurato tra strutture portanti orizzontali. Si considerano seminterrati i volumi sporgenti fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza netta interna dalla quota del terreno naturale di riferimento ai fini della misura dell'altezza;
  - i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474;
  - le autorimesse nei limiti della dotazione richiesta dal Piano dei Servizi ed i relativi spazi di manovra e di accesso, purché con altezza interna massima inferiore a mt. 2,50;
  - i sottotetti non agibili, né abitabili aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR 12/05, inferiore a m 1,80;
  - i sottotetti degli edifici mono e bifamiliari, accessibili, ma dotati di un RA e/o di un RI non superiore a 1/30, aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05, non superiore a m 1,80.
3. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quella legittimamente autorizzata riferita alle modalità di calcolo allora vigenti, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al presente comma 7.5 e comprese le parti oggetto di condono edilizio, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.
4. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone.
5. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PGT, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.
6. Prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero delle decorrenza della Denuncia di Inizio Attività, deve essere costituito, mediante atto trascritto nei pubblici registri immobiliari e depositato presso il Comune, vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore. Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori. L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data di adozione del PGT, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto originario abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.
7. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori

definiti dal PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.

E' fatta salva ogni diversa dimostrazione effettuata sulla base di documentazione probante.

6. E' ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

#### 7.6 - VOLUME (V)

1. Il volume degli edifici di nuova costruzione, computato al metro cubo vuoto per pieno, si calcola come sommatoria delle SLP moltiplicata per le altezze effettive di interpiano.

Ai fini della verifica della dotazione di aree a standard ove richiesto e della dotazione di parcheggi privati, il volume corrisponde alla sommatoria del prodotto della SLP moltiplicata per la relativa altezza virtuale stabilita pari a m 3,00.

2. Il volume degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quello legittimamente autorizzato, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al punto 7.5, comprese le parti oggetto di condono edilizio, moltiplicata per le altezze effettive di interpiano, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.
3. Negli ambiti agricoli produttivi, per la verifica degli indici edificatori, possono essere computate anche aree aziendali non contermini, ivi comprese quelle appartenenti a territori di comuni confinanti, in conformità al disposto dall'Art. 59 comma 5 della LR. 12/05 e secondo quanto specificamente prescritto nelle norme dell'ambito di riferimento.

#### 7.7 - INDICE TERRITORIALE (IT)

1. L'indice territoriale esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), secondo le disposizioni dell'Art. 14 delle norme del Piano dei Servizi, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 7.8 - INDICE TERRITORIALE PROPRIO (ITP)

1. L'indice territoriale proprio, esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST), facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 7.9 - INDICE FONDIARIO (IF)

1. L'indice fondiario esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 7.10 - INDICE FONDIARIO PROPRIO (IFP)

1. L'indice di edificabilità fondiaria proprio esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), secondo le disposizioni dell'Art. 14 delle norme del Piano dei Servizi, il rapporto tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 7.11 - INDICE DI TRASFERIMENTO EDIFICATORIO (ITE)

1. L'indice di trasferimento edificatorio esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità insediativa trasferibile nelle aree specificamente destinati all'edificazione, riconosciuta al proprietario di un'area destinata ad usi diversi da quello edificatorio all'atto della cessione della stessa al Comune, ovvero di aree e immobili ricadenti in ambiti interessati dall'applicazione di incentivi qualitativi, all'atto della sottoscrizione degli impegni specificamente prescritti dalle norme d'ambito.

#### 7.12 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI (DC)

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà definisce, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra il fabbricato ed i confini di proprietà.

La distanza dai confini si misura sulle normali tra la linea di confine ed i singoli punti fuori terra del fabbricato, nella proiezione orizzontale, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte fino alla sporgenza massima di mt. 1,50.

Qualora le parti aggettanti superino mt. 1,50, la maggiore sporgenza concorre alla verifica della distanza dai confini.

I manufatti completamente interrati secondo quanto definito per la SC, non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

2. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle successive norme sugli ambiti morfologici, le distanze minime dai confini debbono risultare:
  - in tutti gli ambiti ed aree non inferiore a m 5,00.
  - negli ambiti di completamento residenziale e produttivo, oltre che negli ambiti di espansione e di riqualificazione, non inferiore alla metà dell'altezza del nuovo fabbricato e, in ogni caso, non inferiori a m 5,00.
  - m. 0,00 in tutte le aree, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione, anche in tempi successivi, in aderenza o, qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi armoniosamente mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali rispetto agli spazi pubblici.

3. Le costruzioni accessorie, intese come modeste edificazioni poste a servizio e complemento dell'edificio principale (autorimesse, depositi, serre, ecc.) possono essere realizzate a confine purché rispettano le prescrizioni di cui al successivo Art. 27.
4. In tutte le zone, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, il proprietario di un fondo può autorizzare il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, ovvero a distanza inferiore a mt. 5,00, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici, a condizione che non si creino frontespizi nudi lungo gli spazi pubblici e di uso pubblico.
5. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
6. Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale o qualora questi ultimi siano localizzati in fregio a strade extraurbane, dovranno essere realizzate idonee fasce alberate di filtro ambientale di larghezza non inferiore a mt. 10,00, a tutela degli insediamenti residenziali.

#### 7.13 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)

1. La distanza minima tra gli edifici, espressa in metri lineari, determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le proiezioni delle SC di due o più costruzioni, anche se edificate nel medesimo fondo.  
Per le costruzioni accessorie si rinvia alle definizioni di cui all'Art. 27.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli della parete prospiciente, nella proiezione orizzontale, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte fino alla sporgenza massima di mt. 1,50.
3. Negli ambiti di interesse storico - ambientale (NS, ES, di cui al successivo Art. 11) la distanza minima tra edifici deve rispettare quella preesistente.  
Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti in ambiti diversi da NS e ES, è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del nuovo fabbricato.
4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
5. Per parete finestrata si intende la parete nella quale insistano una o più vedute. La distanza deve essere verificata tra gli allineamenti delle pareti finestrate tra loro più vicine.
6. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in PA e PII.
7. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi degli Articoli 63 e seguenti della LR. 12/05 ove ammessi dalle presenti norme.

#### 7.14 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLA STRADE (DS)

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale, in proiezione orizzontale, tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m. 1,50) così come precisati al successivo punto 4.
3. Negli ambiti dei NS, ES di cui all'Art. 11 la distanza minima degli edifici dalle strade corrisponde a quella esistente.  
Negli altri casi, qualora non vi sia un allineamento consolidato prevalente del fronte edificato, la distanza minima delle fronti dei fabbricati dai confini stradali, fatte salve e prevalenti eventuali diverse disposizioni contenute nei PA e PII, deve essere pari a:  
  
mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00  
mt. 7,50 per strade di larghezza da m. 7,00 a m. 15,00  
mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00
4. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale individuata dal PR, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, dal filo esterno della banchina o del marciapiede, rispetto alle diverse condizioni della strada.  
All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.  
Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PR, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.  
In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.
5. E' ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, nel rispetto del Regolamento d'Igiene.
6. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.



### 7.15 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)

1. L'altezza, è la distanza misurata dalla quota naturale del terreno o dal piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, dal piano stradale, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto, ovvero del piano sottotetto con altezza media ponderale  $>$  di mt. 1,80, o dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore.
2. Quando l'area sia in pendenza e affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle medie delle quote del terreno o del marciapiede lungo ciascun lato del fabbricato.

Quando l'area affacci su strade, pubbliche e private, il cui piano viabile è posto a quota superiore ovvero inferiore rispetto alla quota naturale del terreno o del piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, la quota di riferimento per i fabbricati posti entro mt. 7,50 di distanza dal ciglio stradale è quella stradale ovvero del marciapiede.

Per quota naturale del terreno si intende quella esistente e, in caso di terreno accidentato, quella prevalente dell'area di intervento.

Nel caso in cui l'ultimo piano avente i requisiti di abitabilità abbia solaio inclinato, l'altezza si calcola operando la media aritmetica tra le quote della linea di gronda e della linea di colmo, identificata come intersezione del piano di intradosso delle falde di copertura.

Nel caso la copertura abbia pendenza  $\Rightarrow$  40%, l'altezza è misurata al colmo, con esclusione di volumi tecnici.

3. L'altezza massima delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.
4. Nel caso di edifici contigui, l'altezza deve essere verificata per ogni singolo edificio, mentre per gli edifici a gradoni, l'altezza deve essere verificata per ciascun corpo di fabbricato.
5. Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, escluso i sottotetti ed i soppalchi non agibili.
6. Nel caso di edifici a destinazione produttiva del secondario e del terziario, l'altezza è misurata all'estradosso della trave o del solaio di copertura, qualunque sia la forma geometrica; ovvero dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore. I volumi tecnici, gli impianti tecnologici, quali torri di raffreddamento, silos, serbatoi, ecc, non concorrono alla verifica dell'altezza, salvo diverse prescrizioni stabilite dalle norme d'ambito funzionale o morfologico.

Per le costruzioni accessorie di cui all'Art. 27, l'altezza massima esterna, misurata all'estradosso della copertura, non deve essere superiore a mt. 2,50 e comunque non superiore all'altezza della recinzione esistente ovvero ammessa dalle presenti norme, con esclusione degli immobili ricadenti in ambito NS, ES di cui al successivo Art. 11.

#### 7.16 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. La dotazione di spazi per parcheggi pubblici e privati è disciplinata dagli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 delle norme del Piano dei Servizi cui si rinvia.

#### 7.17 - VERDE ALBERATO (VA)

1. Per verde alberato si intende la superficie, definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con la dotazione di essenze arboree, nella proporzione minima di un esemplare ogni m<sup>2</sup> 40,00.

#### 7.18 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

1. Le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) sono quelle elencate all'art. 44 della LR 12/05 e s.m.i..

#### 7.19 - COMPONENTE ENERGETICA

1. Per gli interventi di contenimento di consumi energetici da realizzare in applicazione delle disposizioni della LR. 26/1995 e s.m.i. e del Decreto della Regione Lombardia n. 8935 del 7/08/2008, si intendono derogati i parametri specificamente definiti dalle disposizioni richiamate, integrate dall'Art. 11 del D. Lgs. 115/2008 relativamente alle distanze minime.

### **Art. 8 - Destinazioni d'uso**

1. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio s'intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme.
2. Le destinazioni d'uso principali qualificanti sono:
  - a - residenziale
  - b - terziario direzionale, commerciale, di servizio e assimilabili
  - c - produttiva manifatturiera e assimilabili
  - d - agricolo
  - e - ricettivo
3. Sono destinazioni d'uso complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia, riferite alle sigle degli usi di cui all'allegato A.
4. Le destinazioni d'uso complementari alla residenza, ammissibili nei diversi ambiti del PR, salvo eventuali diverse e specifiche prescrizioni stabilite dalle singole norme di zona, sono:  
U 4, U 5, U 8, U 11, U 12, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 40, U 41, U 49, U 51.

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui al comma 2 lettere c, d.

5. Le destinazioni d'uso complementari ammissibili e non ammissibili con le destinazioni principali di cui al comma 2 lettere a, b, c, d, e, sono definite dalle specifiche norme d'ambito.
6. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:
  - abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva;
  - ufficio connesso ad attività commerciale;
  - esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo;
  - attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola.

La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio, salvo quanto disposto dalla specifiche norme d'ambito;
  - l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.
7. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste di Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero d'altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati ivi compresa quella fiscale ICI. Per i soli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'Art. 51 della LR. 12/05 come modificato dalla LR. 4/2008.
  8. Il certificato di agibilità, deve essere richiesto e rilasciato prima dell'avvio dell'attività o dell'occupazione dell'immobile, nel rispetto delle vigenti normative in materia.
  9. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente punto 2. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR 12/05, come modificato dalla LR. 4/2008.

#### **Art. 9 - Tipologie d'Intervento Edilizio**

1. Le tipologie degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione, contenute nelle presenti Norme, sono riferite alle definizioni di cui all'art. 27 della LR 12/05:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
  - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati

- come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **PARTE III – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Sezione I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **1 – AMBITI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE**

Art. 10 - Generalità

Art. 11 - Nuclei storici (NS) ed edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

Art. 12 - Modalità di attuazione degli interventi

Art. 13 - Categorie di intervento

Art. 14 - Destinazioni d'uso

Art. 15 - Prescrizioni generali

##### **2 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Art. 16 - Ambiti urbani consolidati

Art. 16.1 - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

Art. 16.1.1 - B - classe 1 – bassa densità

Art. 16.2 - C - Tessuti urbani di formazione recente

Art. 16.2.1 - C - classe 1 - media densità

Art. 16.2.2 - C - classe 2 - bassa densità

Art. 17 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

##### **3 - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIO-COMMERCIALI**

Art. 18 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi

Art. 19 - ASP - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali

Art. 20 - ASC - Ambiti per attività del terziario direzionali e commerciali

Art. 21 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

Art. 22 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 23 - Aree per attrezzature tecnologiche

## **PARTE III – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Sezione I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **1 – AMBITI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE**

##### **Art. 10 - Generalità**

1. Il PR individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendenti isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi edilizi, di interesse storico, architettonico e ambientale, impianti vegetali di interesse storico e paesaggistico) che, per quanto modificati nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale. Tali ambiti sono individuati come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.
2. Gli ambiti di interesse storico - ambientale, riferiti alla cartografia IGM del 1888 e ai catasti storici, sono:
  - Nuclei storici.
  - Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale, interni ed esterni al tessuto urbano consolidato.
  - Impianti vegetali di rilevanza storica e/o paesaggistica ed ambientale.
3. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione.
4. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D.Lgs. 42/2004. La richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza.  
Per gli edifici, i manufatti, gli impianti vegetali, individuati nell'elaborato PR 3 si applicano le norme per beni tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
5. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 comma 1 e 50 comma 1 del D. Lgs 42/2004, esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

##### **Art. 11 - Nuclei storici (NS) ed edifici di interesse storico – testimoniale (ES)**

1. Sono definiti "Nuclei storici" (NS), gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella cartografia IGM (prima levatura) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930 circa.

2. Gli interventi nei NS devono essere volti a:
  - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.
  - recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi storici, in aderenza alla "Carta dei giardini storici", detta di Firenze.
3. Nei NS e per gli edifici ES non è consentito l'incremento del volume edificato esistente alla data di adozione del PGT.

E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

All'interno di singole unità edilizie con coperture a falde articolate su più livelli è altresì consentita la regolarizzazione delle stesse nel limite massimo di mt. 1,00.

Per "volume edificato" si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione del precedente Art. 7.6, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1942 (entrata in vigore della L. 1150/42).

Per gli edifici costruiti successivamente al 1942 si applica la disposizione di cui al precedente Art. 7.6.
4. Il rilascio o la presentazione della richiesta del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato antecedentemente al 1942.
5. Negli ambiti interessati da Piani di Recupero vigenti alla data di adozione del PGT si attuano gli interventi previsti dallo stesso, decorsi i termini di cui alla convenzione si applicano le disposizioni delle presenti norme.
6. Gli interventi sull'edificato sono disciplinati definendo:
  - gli ambiti e le unità edilizie, quali unità minime di intervento, corrispondenti ad edifici o complessi edilizi e alle relative aree di pertinenza;
  - le categorie di intervento prescritte per ciascun ambito o unità edilizia;
  - gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Art. 12 - Modalità di attuazione degli interventi**

1. Nell'ambito dei NS l'intervento risulta:
  - a. diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia.
  - b. convenzionato, se esteso ad ambiti funzionalmente e urbanisticamente compiuti (corte, isolato, cortina, unità edilizia autonoma, ecc.).
2. Salvo quanto in precedenza disposto, non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi degli involucri edilizi entro e fuori terra) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
3. In applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 5, comma 5, delle Norme del DP agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità



funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate C, alle seguenti condizioni:

- compatibilità con le prescrizioni del PR relativamente alla destinazione delle aree;
- recupero dell'edificio e riuso residenziale e per funzioni compatibili;
- dotazione di parcheggi privati secondo le disposizioni del PS.

4. I benefici di cui al precedente comma 3, concedibili da parte del Comune per la riqualificazione degli edifici, sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a - per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
- b - il progetto di intervento, configurato quale Permesso di Costruire Convenzionato ovvero PA, perfeziona le modalità di cui al precedente comma 3 a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, corrispondenti al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dagli Attuatori, ovvero dai Proprietari;
- c - il progetto esecutivo di intervento, deve essere redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.
- d - la Convenzione deve essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione dei progetti di intervento da parte del Consiglio Comunale, pena la decadenza dell'intervento approvato con le modalità di cui all'Art. 93 c. 4 della LR, 12/05; la realizzazione degli interventi approvati, deve essere completata entro un anno dalla sottoscrizione della Convenzione.

#### **Art. 13 - Categorie di intervento**

Con riferimento alla catalogazione dei valori storici ed ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio (vedi tav. PR4 – modalità d'intervento).

1. **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, quali:
  - restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni;
  - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate;
  - rispetto dell'impianto tipologico - distributivo originale: conservazione o ripristino;
  - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale;
  - conservazione o ripristino;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:
  - murature portanti esterne e interne;
  - solai e volte;

- scale;
  - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto e sono soggetti alla preventiva Autorizzazione da parte della Soprintendenza.

**2. CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

- **Unità classificate 2.1** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse architettonico, storico e documentario significativo

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:
- il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli spazi interni di interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:
- murature portanti esterne e interne; - solai e volte; - scale; - copertura (compreso il ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria se conservata o documentata (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.2** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:
  - il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il risanamento degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto; che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.3** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di modesto valore storico – documentario, con evidenti trasformazioni

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture;
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- c) Consolidamento strutturale, con interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.

- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).
- f) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.4** - Edifici recenti o estesamente trasformati, privi di interesse storico-ambientale

*Finalità degli interventi di recupero:*

Miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica si attuano mediante piano attuativo.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

#### **Art. 14 - Destinazioni d'uso**

1. I Nuclei storici (NS), sono ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale U1. Il PR persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, dell'equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Con riferimento al precedente Art. 8 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di

seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili.

4. Destinazioni ammissibili
  - principale: U1 - residenza.
  - complementari: U 2, U 4, U 5, U 8, U 11, U 12, U 15, U 16, U 19, U 20, U21, U 22, U 23, U 24, U 40, U 41, U49, U 51.

#### **Destinazioni non ammissibili**

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili sono quelle di cui all'Art. 8 comma 2 lettere c, d.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono tutte quelle non espressamente citate come ammissibili.

5. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.
6. E' sempre consentito il passaggio da altro uso alla destinazione residenziale, salvo il caso di edifici storici monumentali non residenziali.
7. Specificazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi del PGT (Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana, i Programmi Integrati Commerciali - PIC - ); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'ambito di intervento e potenziare il servizio commerciale presente.

#### **Art. 15 - Prescrizioni generali**

1. In relazione all'estensione dell'intervento diretto (unità edilizia) si applicano le seguenti prescrizioni:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile sulle parti residuali non coinvolte;
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma costituisce un'organica anticipazione;
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso dell'intera unità edilizia;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente.

2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.
3. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS.
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine oppure da idonea documentazione da presentare all'atto della DIA, della richiesta di PC o PA , ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.
5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi liberi individuati nelle tavole del PR, salvo nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non catalogati dal PR di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - realizzazione di manufatti tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche norme di legge.
6. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati 1, 2.1, 2.2 e 2.3, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, previo il rilascio di nuovo PC, ovvero decorrenza DIA.

## 2 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 16 - Ambiti urbani consolidati

1. Entro gli ambiti urbani consolidati, comprendenti le parti del tessuto edificato di cui al precedente Art. 1, sono definite le prescrizioni, gli obiettivi da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare.
2. Il PR, in base alle caratteristiche morfologiche, funzionali e di densità dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti ambiti e classi:
  - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca.  
Sono costituiti da edifici con caratteristiche architettoniche tipiche della prima metà del novecento e aventi pertinenze a verde, attrezzate a giardino, di valore paesaggistico ed ambientale.
  - C - Tessuti urbani di formazione recente.  
Sono costituiti dagli edifici di più recente realizzazione. In base alla densità edilizia sono distinti in:
    - Classe 1 - media densità
    - Classe 2 - bassa densità
    - Classe 3 - parchi e giardini
3. Negli ambiti urbani consolidati di tipo B e C sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 8, comma 2 lettere a, b oltre alle destinazioni complementari, di cui all'allegato A, di seguito elencate, salvo specifiche prescrizioni delle norme d'ambito:
  - U 2 Residenza collettiva
  - U 3.2 Direzionale diffuso
  - U 4 Studi professionali e uffici in genere
  - U 5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U 7 Centri di telefonia in sede fissa
  - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - U 11 Pubblici esercizi
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie e assistenziali;
  - U 20 Attività di parcheggio
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

- U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
4. Sono altresì ammesse, se già legittimamente in essere alla data di adozione del PGT, le seguenti le destinazioni compatibili:
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.
  - U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie).
  - U 31.d Magazzinaggio e deposito coperto.
5. Negli ambiti urbani consolidati non sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 8 comma 2 lettere c, d, e salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche norme d'ambito.
- Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono tutte quelle non espressamente citate come ammissibili.
6. Le nuove unità abitative non possono avere SLP inferiore a 50,00 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 16.1 - B - Tessuto urbano di espansione novecentesca**

1. Comprende le parti del tessuto edificato, caratterizzate da un'edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, ma con diverse densità e con prevalenti tipologie edilizie tipiche della prima metà del novecento e aree libere attrezzate a giardino.

#### **2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse e non ammesse sono quelle specificate all'art. 16 comma 3, 4 e 5.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 7 Centri di telefonia in sede fissa
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 20 Attività di parcheggio
- U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare



U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.

### 3. Tipi di intervento

Tutti i tipi d'intervento di cui all'Art. 9. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

### 4. Prescrizioni generali

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Ove le situazioni preesistenti del contesto lo richiedano, è consentita la realizzazione di muri pieni intonacati secondo la tradizione locale.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

### 5. Strumento attuativo

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

### 6. Prescrizioni particolari

Per gli edifici e relative aree di pertinenza aventi valore ambientale, documentario o tipologico per la specifica connotazione dei caratteri paesistici, architettonici o edilizi, rilevabili in sede di progetto o specificati nella cartografia del PR, si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 13.

### 7. Indici urbanistici

IFP = IF = esistente; Rc = esistente; H = esistente

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP esistente e regolarmente assentita.

## Art. 16.2 - C - Tessuto urbano di formazione recente

1. Si tratta delle parti tessuto consolidato di recente edificazione, esterne al centro storico e al tessuto novecentesco, che si caratterizzano per l'edificazione con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche, nelle quali può essere ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 11 ed SR, SP ed MV di cui all'Art. 22, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IF ammesso.

### 2. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 7.16, le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere altezza massima di mt. 2,00, con zoccolatura di altezza fino a cm. 60; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a mt. 2,00 opaca per l'intera superficie.

#### **Art. 16.2.1 - C - classe 1 - media densità**

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

2. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 16.2, comma 1.

#### **3. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse e non ammesse sono quelle specificate all'art. 16 comma 3, 4 e 5.

4. Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT

#### **5. Strumento attuativo**

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

#### **6. Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 9. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

#### **7. Indici urbanistici**

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; IF = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Rc = 30%; H max = 7,50.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita se superiore a IF ed è fatta salva l'altezza esistente se superiore a quella ammessa dal presente comma.

#### **8. Prescrizioni particolari**

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 7.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere altezza massima pari a mt. 2,00, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

**Art. 16.2.2 - C - classe 2 - bassa densità**

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

2. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 16.2 comma 1.

**3. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse e non ammesse sono quelle specificate all'art. 16 comma 4, 5 e 6.

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT

**4. Strumento attuativo**

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

**5. Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

**6. Indici urbanistici**

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; IF = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Rc max = 30%; H max = mt. 7,50 (ad eccezione dell'ex PL Valmorana per il quale l'altezza massima consentita risulta pari a mt. 6,00).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita se superiore a IF ed è fatta salva l'altezza esistente se superiore a quella ammessa dal presente comma.

**7. Prescrizioni particolari**

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 7.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purché opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere altezza massima mt. 2,00, con zoccolatura di altezza fino a cm. 60; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a mt. 2,00 opaca per l'intera superficie.

**Art. 16.2.3 - C - classe 3 – parchi e giardini**

1. Comprende le parti del tessuto edificato, caratterizzate dalla presenza di aree libere attrezzate a giardino.

**2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse e non ammesse sono quelle specificate all'art. 16 comma 3, 4 e 5.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 5 Esercizi commerciali di vicinato

- U 7 Centri di telefonia in sede fissa
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 20 Attività di parcheggio
- U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.

#### 4. **Strumento attuativo**

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

#### 5. **Tipi di intervento**

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 9. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

#### 6. **Indici urbanistici**

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP=IF= 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Rc max = 10%; H max = 7,50.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita se superiore a IF ed è fatta salva l'altezza esistente se superiore a quella ammessa dal presente comma.

Eventuali incrementi volumetrici sono ammessi solo in ampliamento dell'edificio esistente. In tale zona non sono ammessi trasferimenti volumetrici.

#### 7. **Prescrizioni particolari**

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 7.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere altezza massima mt. 2,00, con zoccolatura di altezza fino a cm. 60; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a mt. 2,00 opaca per l'intera superficie.

#### **Art. 17 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi**

1. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 non è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie, ad esclusione dei casi evidenziati al comma 2:
  - edifici compresi nei Nuclei storici, NS e edifici storici ES;
  - edifici esistenti ricadenti in ambito B;
  - edifici aventi destinazione diversa dalla residenza;
  - edifici esistenti ricadenti in ambiti APA;
  - edifici realizzati in ambiti AR.
2. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e s.m.i è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie:
  - a) edifici esistenti ricadenti in ambito C - classi 1 e 2 limitatamente agli edifici composti da non più di due piani abitativi fuori terra.
3. Per gli interventi di cui al comma 2, che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, è richiesta la dotazione di parcheggi privati e pubblici, secondo le disposizioni delle norme del Piano dei Servizi;
4. Per la realizzazione del recupero abitativo del sottotetto di cui al comma 2, è ammessa la deroga all'altezza stabilita dalla norma di zona in ambito C nei limiti massimi utili per il recupero del sottotetto indicati dall'art. 63 comma 6 della L.R. 12/05.

### **3 - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIO-COMMERCIALI**

#### **Art. 18 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive-terziarie di livello comunale, si articolano in:

ASP	Aree per attività produttive industriali - artigianali
ASC	Aree per attività del settore commerciale – pubblici esercizi
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'Art. 9.
3. Negli ambiti specializzati per attività produttive non sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 8, comma 2 lettere a, d, e. Per le destinazioni complementari si rimanda alle norme d'ambito:
4. Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa ed i contenuti convenzionali vigenti fino alla scadenza stabilita.

Scaduta la convenzione, alle parti attuate e non attuate si applica la disciplina di cui alle presenti norme.
5. Prescrizioni generali : le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie, con possibilità di motivate deroghe per ragioni di sicurezza e riservatezza.

**Art. 19 - ASP - Aree per attività produttive industriali - artigianali**

1. Gli ambiti ASP, totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad essi assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto, soggetti a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

2. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ampliamento, sono attuabili mediante intervento diretto.

Gli interventi di nuova edificazione in lotti liberi, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII.

**3. Parametri urbanistici**

Per gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione:

$$IT = IF = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$RC = 50\%$$

$$H = 7,00 \text{ m (altezze maggiori ammesse per volumi tecnici e impianti tecnologici)}$$

$$VA = 10\% \text{ della SF}$$

**4. Destinazioni d'uso**

Negli ambiti ASP è ammessa la destinazione d'uso principale di cui all'Art. 8, comma 2 lettera c oltre alle destinazioni complementari, di cui all'allegato A, di seguito elencate:

U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi

U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (a, b, c, d)

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci (a, b, c, d, e)

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

Negli ambiti ASP non sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 8 comma 2 lettere a, b, d, e salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche norme d'ambito.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono tutte quelle non espressamente citate come ammissibili.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi dell'Art. 8, comma 6, nei limiti di 120,00 m<sup>2</sup> di SLP per ogni azienda installata ed operante avente SLP > m<sup>2</sup> 500,00

5. Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, alle parti attuate e non attuate si applica la disciplina del presente articolo.

6. Prescrizioni generali

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 31.

#### **Art. 20 - ASC - Aree per attività del settore commerciale – pubblici esercizi**

1. Si tratta di un ambito esistente per il quale sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

2. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento, di demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII.

3. **Parametri urbanistici**

Per gli interventi di nuova costruzione in lotti liberi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica:

IT e IF = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 20%

H = 4,50 m

VA = 10% della SF

4. **Destinazioni d'uso**

Negli ambiti ASC è ammessa la destinazione d'uso principale di cui all'Art. 8, comma 2 lettera U11 oltre alle destinazioni complementari, di cui all'allegato A, di seguito elencate:

U 5 Unità commerciali di vicinato

U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali

Negli ambiti ASC non sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 8 comma 2 lettere a, c, d, e salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche norme d'ambito.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono tutte quelle non espressamente citate come ammissibili.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, nei limiti di 150,00 m<sup>2</sup> di SLP per ogni attività operante con SLP > 300,00 m<sup>2</sup>

#### **Art. 21 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa**

1. Sul territorio comunale di Lasnigo è ammessa unicamente la seguente tipologia commerciale :

Tipologia	Sigla	Superficie vendita (m <sup>2</sup> )
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150

2. Per la definizione e classificazione degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni di cui ai punti 2 c. 1 e 4 c. 4.2.1 della D.g.r. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007. Per superficie di vendita (SV) s'intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. Le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio devono essere presentate contestualmente alla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.
4. La dotazione d'aree a servizi (parcheggi e verde), qualificate quali standard urbanistici é prescritta dalle norme del Piano dei Servizi.
5. Non sono previste dal PGT aree destinate all'insediamento di medie e grandi superfici di vendita, come definite dal D. Lgs 114/98 e dalla D.g.r. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007.

#### **Art. 22 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, di interesse pubblico di livello sovracomunale, per la mobilità, di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste dal Piano dei Servizi:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive
  - MV - mobilità e viabilità locale e relative infrastrutture di supporto.

#### **Art. 23 - Aree per attrezzature tecnologiche (IT)**

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche



e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 44.

Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

**PARTE III**

**SEZIONE II - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

Art. 24 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale

Art. 24.1 - APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale

Art. 24.2 - ARA - Aree per attività agricola di rilievo locale e di interesse paesaggistico-culturale

### **PARTE III – Sezione III - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

#### **Art. 24 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale**

1. Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale-paesistico-ambientale riconoscibile nel territorio comunale. In coerenza con le disposizioni della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008, esso si articola in ambiti e aree di seguito elencate, corrispondenti alle specifiche porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR, corrispondenti alla Rete Ecologica Provinciale:
  - APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale: comprende le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente in relazione, alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alle particolari caratteristiche, riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi, boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, ecc.
  - ARA - Aree di rilevanza per l'attività agricola: comprende le aree agricole, non comprese negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (economiche, produttive, ambientali, ecologiche, ecc.), svolte alla scala locale.
2. Gli interventi di trasformazione del territorio compreso negli ambiti di cui all'art. 142 lettere c), g), h), del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i., sono assoggettati alle procedure ed ai criteri di attuazione di cui alle vigenti disposizioni in materia di tutela paesistico - ambientale.
3. Nelle aree ARA di cui al comma 1, con le modalità e limitazioni disposte per i specifici ambiti, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo, destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della LR. 12/05.
4. Per le aree APA di cui al comma 1, prevalentemente boscate ai sensi della LR 27/2004, è vietata qualsiasi edificazione, salvo quanto previsto per gli ambiti ARA. La gestione dei boschi è demandata al Piano di Assestamento Forestale e al Piano di Indirizzo Forestale, se vigente.
5. Destinazioni d'uso  
Non sono ammesse le destinazioni d'uso diverse dalle seguenti, di cui all'Allegato A:
  - U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
  - U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
  - U 36. Coltivazioni in serre fisse

6. Parametri urbanistici

Per gli indici urbanistici si fa riferimento all'art. 59 della L.R. 12/05, integrate come segue.

Per la realizzazione delle abitazioni agricole l'altezza ammessa è di mt. 6,00.

La distanza minima delle abitazioni agricole e degli edifici e attrezzature rurali, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

Per le attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.) ad esclusione, di silos, serbatoi e impianti similari, l'altezza massima ammessa è di m. 7,50.

Per la realizzazione, ampliamento, ristrutturazione delle attrezzature agricole, si applicano le Linee guida regionali di cui al Decreto della DG Sanità del 29/12/2005 n. 21109 relativo ai "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

Sono vietati:

- insediamento di nuovi allevamenti di suini.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea.
- utilizzo della superficie agricola per scopi diversi (depositi all'aperto, parcheggi di automezzi, ecc.) anche senza modificazione del substrato colturale.
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola.
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti sulla base del piano di assestamento forestale.
- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale.

7. Le attività agricole produttive, compresi gli orti nel tessuto urbano costituiscono attività temporaneamente ammesse nelle seguenti aree e ambiti:

- Aree SR, SP;
- Aree libere, suscettibili di trasformazione urbanistica, in attesa degli interventi ammessi.

8. Sui fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso extra-agricola, individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, ovvero, in carenza di individuazione, per i quali è dimostrato l'uso extra-agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR. 12/05. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

9. Non è consentita la realizzazione di recinzioni, se non per motivi di documentata necessità e salvo quanto diversamente precisato dai successivi articoli; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali. Sono comunque vietate recinzioni in muratura e non trasparenti.

10. Le strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio agricolo non dovranno, di norma, essere pavimentate ed avere larghezza superiore all'esistente e comunque a m 3,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio agricolo è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica.
11. Non è ammessa la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non lo siano mai state in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione esistente. La pavimentazione, di norma, è in sabbione calcareo o terra stabilizzata con trattamento consolidante ecologico, ovvero ripristinata come preesistenza storica. E' vietata la realizzazione di pavimentazioni di conglomerato bituminoso, asfalto, massetti di cemento, masselli di cls.
12. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007 e del Titolo x della LR. 31/08. Non è ammesso l'impianto di campeggi anche temporanei.

**Art. 24.1 - APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale**

1. L'APA corrisponde all'ambito specificamente individuato nella cartografia del PR, comprendente:
  - le aree a massima naturalità "MNA" definite dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como, ed appartenenti alla rete ecologica provinciale;
  - le aree sorgenti di biodiversità di primo livello "CAP" definite dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como, ed appartenenti alla rete ecologica provinciale;
2. Nell'ambito APA è vietata qualsiasi tipo di edificazione salvo quanto previsto per l'ambito ARA, in esso ricompreso. Non è consentita inoltre alcuna modifica del sistema dei percorsi esistenti. E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti e si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli interventi sul verde - eventuali colture agricole, piantumazione - sui manufatti e sulle stradelle esistenti. Le aree, che attualmente si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, con oneri a carico dei proprietari dei fondi.
3. All'ambito è riconosciuta prioritaria la vocazione agro-forestale, con le finalità di conservazione degli spazi coltivabili ed il miglioramento della qualità del bosco. Le attività extra - agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono già praticate e autorizzate alla data di adozione del previgente PRG, salvo quanto specificamente ammesso in materia di agriturismo dalla LR. 10/2007.

**Art. 24.2 - ARA - Aree per attività agricola di rilievo locale e di interesse paesistico-colturale**

1. Le aree ARA sono comprese nell'ambito APA di cui all' art. 24.1 e sono dedicate ad uso prevalentemente agricolo e di rilevante interesse paesistico - ambientale, con funzione anche di salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse. Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e terrazzamenti esistenti.

2. Nelle aree ARA1 è consentita la realizzazione di attrezzature per l'attività florovivaistica unicamente negli ambiti specificatamente indicati nella cartografia di PR.

Nelle aree ARA2, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo unicamente in ampliamento a strutture già esistenti ed autorizzate (località Dosseglio), destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della LR. 12/05, salvo quanto diversamente prescritto dalle norme specifiche.

Nelle aree ARA3 è vietata qualsiasi tipo di edificazione.

Nell'area classificata ARA4 è consentita la realizzazione delle attrezzature e attività previste dal progetto edilizio autorizzato con la procedura di cui al D.P.R. 447/98 e nella convenzione allegata. In seguito alla cessazione dell'attività ricorre l'obbligo da parte del concessionario di provvedere al ripristino dello stato originario agricolo dei luoghi.

3. Destinazioni d'uso

Nelle aree dove è ammessa l'edificazione non sono ammesse le destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:

U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature;

U 36. Coltivazioni in serre fisse;

U 37. Attività agrituristiche.

4. E' consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di m 2,00, mediante siepi e steccati di legno, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi inedificati destinati all'attività floro-vivaistica e orticola di produzione, se esistenti.

5. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007 e della LR. 31/08; non è ammesso l'impianto di campeggi, anche se temporanei.

**PARTE III - Sezione IV – ALTRI AMBITI E NORME GENERALI**

Art. 25 - Aree non soggette a trasformazione

Art. 26 - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Art. 27 - Costruzioni accessorie

Art. 28 - Centri di telefonia in sede fissa

### **PARTE III – Sezione IV – ALTRI AMBITI E NORME GENERALI**

#### **Art. 25 - Aree non soggette a trasformazione**

1. Le aree non soggette a trasformazione, comprendono le parti del territorio comunale sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, in base ad oggettive condizioni che le rendono non idonee agli usi urbanistici. Tali aree sono specificamente campite nella cartografia del PR, quali:
  - 1) le aree preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava, aree gravate da usi civici.
  - 2) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
  - 3) le aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV dello Studio geologico del territorio comunale.
  - 4) le aree poste in prossimità dei beni storico-culturali e paesaggistici al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
  - 5) le aree poste a salvaguardia di luoghi di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.
2. Nelle aree specificamente campite nella cartografia del PR, ovvero nelle aree rispondenti ai requisiti di cui al comma 1, non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo riferita alla situazione in atto alla data di adozione del PGT. Sono ammesse le colture agricole ma non le strutture funzionali alla conduzione del fondo.
3. Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento.

#### **Art. 26 - Ambiti di trasformazione di urbanistica**

1. Si tratta di aree edificate con destinazioni d'uso incompatibili con i contesti urbani di riferimento, ovvero dismesse, per le quali sono ammessi interventi di riqualificazione e trasformazione urbanistica, attuabili mediante P.A. o Permesso di Costruire Convenzionato disciplinati dal Documento di Piano.
2. Tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime dei suoli in atto alla data di adozione degli atti del PGT.
3. Per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica, nelle more dell'approvazione degli interventi, come definiti dal Documento di Piano, sono confermate le destinazioni d'uso, le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT e sono ammessi le seguenti tipologie di intervento edilizio: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo.



#### **Art. 27 - Costruzioni accessorie**

1. Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali box, rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc. Fatte salve disposizioni più restrittive delle singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:
  - essere aderenti agli edifici principali, oppure a distanza non inferiore a metri 3,00, onde evitare la formazione di intercapedini;
  - essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno metri 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità degli stessi;
  - avere altezza massima della copertura non superiore a m 2,50, misurata dallo spiccatto di marciapiede o dal livello naturale del terreno attorno all'edificio, fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
2. Le costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, anche in deroga alle norme sulla distanza dei fabbricati dai confini.
3. Le costruzioni accessorie non sono considerate ai fini del computo delle distanze urbanistiche tra fabbricati.
4. Nel caso di terreni confinanti aventi quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore.
5. Nella realizzazione di costruzioni accessorie debbono essere rispettate le caratteristiche tipologico-costruttive dei fabbricati principali.
6. Nella zona NS non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie.

#### **Art. 28 - Centri di telefonia in sede fissa**

1. I centri di telefonia in sede fissa, disciplinati dalla LR. n. 6/06, sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto soggetti sia alla disciplina generale delle attività commerciali, sia alla dotazione di aree per parcheggio pubblico (standard urbanistici), di cui agli Articoli 6, 7, 8, 9, 10 delle norme del PS, per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui all'Art. 11 delle norme del PS, salvo i centri esistenti alla data di adozione del PGT.
2. La localizzazione dei centri di telefonia di cui al comma 1 è stabilita dalle singole norme d'ambito.

**PARTE III - Sezione V - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

Art. 29 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Art. 30 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 31 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 32 - Efficienza energetica degli edifici

### **PARTE III - Sezione V - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

#### **Art. 29 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica**

1. Lo studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR. 12/2005 e s.m.i. Titolo II, Articoli 55 e seguenti, è parte integrante degli atti del PGT con particolare riferimento alla “Carta della fattibilità geologica di piano”, che articola il territorio in classi e sottoclassi di fattibilità, alle quali si applicano le prescrizioni normative contenute nello studio, cui si rinvia, che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT. Risultano invece privi di efficacia eventuali indici edificatori o possibilità edificatorie, espressi in metri cubi od in percentuale, contenuti nello studio geologico.
2. La carta della fattibilità geologica allegata al PGT definisce una serie graduale di limitazioni fisico-ambientali, riferite alla realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d’uso dei suoli.  
A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale.
3. La cartografia PR 05 allegata alle presenti norme, rappresenta la sovrapposizione dell’assetto del PR con le classi di fattibilità geologica di cui al presente articolo, al fine di coordinare la lettura delle diverse prescrizioni.
4. Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relativa normativa, oltre che dalla relazione geologica di supporto al PGT.

#### **5. Classi di fattibilità**

##### **CLASSE 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Questa classe, in cui non rientra nessuna zona del territorio comunale di Lasnigo, comprende le aree nelle quali non si individuano specifiche controindicazioni di carattere geologico all’urbanizzazione o alla modifica di destinazione d’uso (cfr. D.G.R. 29/10/2001 n. 7/6645 “Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell’art. 3 della L.R. 41/1997”).

##### **CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d’uso dei terreni ed in particolare all’edificabilità.

Si tratta di aree caratterizzate da acclività debole o media, impostate su di un substrato affiorante e/o subordinatamente in depositi sciolti di natura prevalentemente morenica o detritica, che sono in genere contraddistinte da un soddisfacente grado di stabilità, anche se localmente sussiste la possibilità di limitate interferenze con situazioni di dissesto che interessano zone ad esse adiacenti.

L’utilizzo a fini urbanistici delle aree ricadenti nella Classe 2 può comunque, di norma, essere attuato adottando appropriati accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica; questi ultimi dovranno essere opportunamente dimensionati sulla base di accurate indagini geotecniche puntuali e di studi geologico-

idrogeologici che dovranno estendersi anche ad un adeguato intorno delle zone di interesse (l'ampiezza dell'areale da indagare sarà naturalmente funzione della portata delle problematiche esistenti).

Gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 11/03/1988 dovranno essere, in particolare, finalizzati alla definizione della profondità, della morfologia, della consistenza e delle caratteristiche geotecniche per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali. Le indagini dovranno, inoltre, dimostrare che gli interventi in progetto non modificheranno in senso peggiorativo la situazione geostatica ed idraulica esistente ed eventualmente anche prevedere la realizzazione di opere a corollario in grado di migliorare l'assetto idrogeologico complessivo.

Rientrano nella Classe 2 l'intero fondovalle del fiume Lambro (con l'esclusione delle aree di rispetto di pozzi e sorgenti e dell'area sottoposta a vincolo cimiteriale circostante S. Alessandro) dall'estremità settentrionale del territorio comunale fino all'altezza del bivio che si diparte dalla S.P. 41 verso il nucleo antico del paese, compreso il ripiano di origine morenica ubicato a sud dell'abitato stesso; eccezion fatta per le aree classificate come conoidi formatisi allo sbocco dei principali compluvi e l'area classificata a pericolosità media o moderata per le esondazioni e i dissesti morfologici di carattere torrentizio ubicata lungo il Lambro, da Ponte Gera all'altezza della chiesa di S. Alessandro. È stata inserita in classe 2 anche la porzione di terrazzo di origine fluvio-glaciale posta all'estremità meridionale del territorio comunale confinante con il comune di Sormano, adiacente la località Ca' Bella.

### CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati sia localmente che nelle aree immediatamente limitrofe.

Si tratta più specificatamente di aree caratterizzate da acclività media e solo talora più elevata che sono impostate entro depositi sciolti o su di un substrato roccioso subaffiorante.

Esse corrispondono a porzioni di territorio contraddistinte di per se da un sufficiente grado di stabilità, ma localizzate in fasce adiacenti a zone di dissesto o prossime a tratti di pendio ad acclività da elevata a molto elevata. Rientrano in questa classe anche le zone che insistono sul corpo dei conoidi inattivi e le aree caratterizzate da pericolosità media o moderata nei confronti delle esondazioni e dei dissesti morfologici di carattere torrentizio.

L'utilizzo delle zone di Classe 3 risulta pertanto subordinato alla realizzazione di indagini di dettaglio, che in aggiunta a quanto già indicato per la Classe 2, dovranno acquisire una maggiore conoscenza dell'area di diretto interesse e del suo intorno attraverso l'esecuzione di campagne geognostiche, di prove geotecniche in sito e in laboratorio; le indagini dovranno essere supportate da studi tematici inerenti le specifiche problematiche (di carattere idrogeologico, idraulico, ambientale, ecc.) che si dovranno affrontare in quanto all'origine delle limitazioni individuate.

Tutto ciò dovrà consentire di precisare quelle che sono le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di difesa e di salvaguardia idrogeologica.

In particolare, all'interno della classe 3, sono state individuate due sottoclassi:

#### **SOTTOCLASSE 3.a**

Comprende zone montane e versanti essenzialmente inedificati o con presenza di patrimonio edilizio ed infrastrutturale rado o puntuale, caratterizzati da acclività da debole a medio-elevata, in genere impostati su un substrato roccioso affiorante o subaffiorante; localmente i depositi sciolti di copertura risultano caratterizzati da acclività, valenze ambientali ed emergenze paesaggistiche da tutelare e valorizzare. Pertanto l'attività edificativa dovrà essere indirizzata agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, di restauro, di risanamento conservativo, o ad ampliamenti dell'edificato esistente; sarà inoltre possibile la realizzazione o l'ampliamento di nuove strutture pubbliche o di interesse pubblico; eventuali nuovi interventi edificativi sono ammissibili rispettando le volumetrie massime in rapporto all'estensione dell'area di intervento. In qualsiasi caso tutti gli interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni ambientali e quelle di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso; le indagini di dettaglio dovranno in particolare definire le caratteristiche geologiche-geotecniche del substrato, le condizioni di drenaggio delle acque sia superficiali che di infiltrazione sotterranea, le condizioni di sicurezza e gli interventi di mitigazione dell'impatto dal punto di vista ambientale.

Sono state individuate come appartenenti alla classe 3.a alcune porzioni di territorio comunale ubicate nei fondovalle adiacenti ad aree soggette a rischio idrogeologico, oppure esse stesse interessabili da fenomeni di modesta entità (aree di conoide non recentemente attivatosi e completamente protette, aree a pericolosità media o moderata nei confronti di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio, aree ubicate in corrispondenza di versanti discretamente stabili e moderatamente acclivi).

#### **SOTTOCLASSE 3.b**

Include porzioni di territorio già edificate o parzialmente edificate, contraddistinte di per se stesse da un soddisfacente grado di stabilità, ma localizzate in zone prospicienti a zone di dissesto ovvero dotate di acclività rilevante.

È stato inserito in questo ambito il piccolo agglomerato di case presenti nel settore meridionale dell'ambito comunale, nei pressi della località denominata "Morti di Valmorana" e la località "Dosseglio" ubicata in destra orografica della valle del Lambretto.

#### **CLASSE 4 – FATTIBILITÀ NULLA O CON GRAVI LIMITAZIONI**

La Classe 4 comprende le zone nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e idraulica limitano fortemente la fattibilità e la sicurezza di interventi edilizi. In essa rientrano pertanto le zone non edificabili in quanto già interessate o interessabili da gravi eventi di dissesto idrogeologico, nonché le aree di rispetto cimiteriale e le zone di tutela

assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (cfr. 5 comma 5 del D. Lgs. 258/2000) e le zone che ricadono nella distanza di 10 m dagli alvei di piena dei corsi d'acqua (art. 96 del R.D. n. 523/1904; parere n. 55 del Consiglio di Stato).

A questa classe sono state assegnate anche le zone montane caratterizzate da valenze ambientali ed emergenze paesaggistiche che meritano di essere tutelate e valorizzate, come ad esempio la Conca di Crezzo.

In relazione alle diverse problematiche locali, nell'ambito della Classe 4, sono state distinte le sottoclassi di seguito descritte.

#### SOTTOCLASSE 4.a

In questa sottoclasse sono stati inseriti l'ambito circostante il biotopo umido della "Conca di Crezzo", le zone montane e i versanti essenzialmente ineditati con presenza di patrimonio edilizio ed infrastrutturale rado o puntuale, ad elevata acclività, con locale propensione al dissesto, caratterizzati da valenze ambientali ed emergenze paesaggistiche da tutelare e valorizzare, dove in generale la realizzabilità di nuovi interventi edilizi sarebbe in ogni caso subordinata sia all'esecuzione di importanti e impegnative opere di urbanizzazione e infrastrutturali (per es. strade di collegamento) che all'adozione di appropriati interventi costruttivi e di salvaguardia idrogeologica, spesso da estendere anche ad un adeguato intorno, sempre impegnativi sotto l'aspetto tecnico e finanziario.

In queste aree sono esclusivamente consentiti:

- a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457;
- c. gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie, volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- e. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- f. le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
- g. le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- h. la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con le condizioni ambientali dell'area e/o con lo stato di dissesto esistente (tali interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento stesso, le condizioni di dissesto esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.

La sottoclasse 4.a occupa di fatto la maggior parte dell'estensione del territorio comunale di Lasnigo.

#### SOTTOCLASSE 4.b

Sono ivi ricomprese le aree di franosità attiva, di instabilità potenziale e di erosione superficiale, di erosione per acque incanalate, essenzialmente inedificate o con presenza di patrimonio edilizio ed infrastrutturale rado e puntuale, per le quali vale il vincolo di inedificabilità.

In queste aree sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica e di sistemazione degli interventi franosi;
- le opere di regimazione delle acque sotterranee;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.

La presente sottoclasse è localmente diffusa su tutto il territorio comunale di Lasnigo.

#### SOTTOCLASSE 4.c

In questa sottoclasse è stata inserita l'area di rispetto cimiteriale circostante il camposanto adiacente la chiesa di S. Alessandro, ai sensi della Legge 1/08/2002, n.° 166.

#### AREE DI RISPETTO CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE DEFINITE CON IL CRITERIO GEOMETRICO

##### ZONA DI TUTELA ASSOLUTA - CLASSE IV: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Tale area è definita da un cerchio di raggio pari a 10 m con centro nel punto di captazione ai sensi dell'art. 5 comma 4 del D.Lgs. n. 258/2000 "Disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 11 Maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128". Essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

##### ZONA DI RISPETTO SORGENTI - CLASSE III: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI:

Tale area è definita da una porzione di cerchio di raggio pari a 200 m con centro nel punto di captazione che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è

delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione, nel caso di sorgenti poste in territorio acclive; nel caso la captazione sia ubicata in zona pianeggiante, l'area di rispetto corrisponde all'intero cerchio di raggio pari a 200 m (art. 5 comma 7 del D.L. 18 agosto 2000 n. 258 "Disposizioni correttive del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128"); nell'area definita da tale raggio sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- dispersione di fanghi o acque reflue anche se depurati
- aree cimiteriali
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e delle vulnerabilità delle risorse idriche
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica
- gestione dei rifiuti
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli
- pozzi perdenti
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg /ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

All'interno della zona di rispetto individuata con il criterio geometrico in ottemperanza alla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" la realizzazione delle seguenti opere:

- fognature
- opere e infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio
- pratiche agricole

è subordinata alla ripermimetrazione della zona di rispetto mediante la realizzazione di uno studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale ai sensi della D.G.R. n. 6/15137 del 27/06/1996 e quindi all'adozione all'interno della nuova zona di rispetto così individuata dei criteri tecnico-costruttivi indicati ai punti 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 della D.G.R. del 10/04/2003 n. 7/12693

6. I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche prescritte, localizzate e georeferenziate sulla base cartografica del rilievo aerofotogrammetrico, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.



**Art. 30 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano**

1. Lo studio geologico a supporto del PGT, di cui all'Art. 29, definisce il perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni contemplate dallo stesso studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236, dal D. Lgs 258/2000, dalla DGR 10 Aprile 2003 n. 7/12693 e dal D. Lgs 152/1999.
2. Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate sulla cartografia da cerchi di raggio 10,00 m. Tali aree devono essere recintate ed impermeabilizzate; escludendo altresì attività di qualsiasi tipo.

**Art. 31 - Tutela dei corsi d'acqua**

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti, sono soggetti a salvaguardia.
2. Per la disciplina sui corsi d'acqua si rimanda allo studio del reticolo idrico minore che costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica. Le norme contenute nel Regolamento ad esso allegato sono comunque prevalenti su eventuali contrastanti previsioni del PGT.

**Art. 32 - Efficienza energetica degli edifici**

1. Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, compresi negli ambiti consolidati (AC) di cui ai precedenti Articoli 17 e 19, si intendono recepite le disposizioni nazionali e regionali in materia, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.
2. Per gli edifici di nuova costruzione è richiesta la classe energetica B.

## **PARTE IV - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Art. 33 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 34 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 35 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano

### **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Art. 36 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 37 - Illuminazione degli spazi aperti

### **SEZIONE III - NORME MORFOLOGICHE**

Art. 38 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi

## **PARTE IV - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

#### **Art. 33 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica**

1. Per la disciplina delle aree del territorio comunale appartenenti alla rete ecologica provinciale si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como, sovraordinate alle presenti, che si intendono qui integralmente richiamate e trascritte.
2. Le norme di cui alla presente Parte IV, operano congiuntamente a quelle degli ambiti del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente a quelle di cui alla Parte III. In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali previste nel presente titolo.
3. Ai sensi dell'Art. 31 delle norme del PTCP e per le finalità del presente articolo, gli interventi di ingegneria naturalistica devono essere attuati con riferimento alle seguenti disposizioni:
  - a) le specie arboree e arbustive utilizzabili sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP, che potrà essere integrato e modificato nell'ambito dei Piani di Indirizzo Forestale;
  - b) le tipologie di lavori realizzabili con tecniche di ingegneria naturalistica sono riferibili ad esempio, ai seguenti lavori:

inerbamenti, messa a dimora di specie arbustive ed arboree, gradonate con talee e piantine, gabbionate con talee, grate di legno con talee, palizzate e palificate in legname con talee, cordonate, viminate, fascinate, muri di sostegno in pietrame, muri di sostegno con armatura metallica (terre armate), briglie di legno e pietrame, barriere acustiche con materiali vegetali, ecosistemi-filtro per la depurazione;
  - c) per interventi di ingegneria naturalistica si fa riferimento alle linee guida a cura del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Direzione Generali per la Difesa del Suolo - 2006

#### **Art. 34 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica**

1. Il Piano delle Regole individua i beni costitutivi dell'identità del paesaggio locale (cfr. Tavola PR 8), la cui funzione contribuisce all'equilibrio ecologico e ambientale del territorio comunale.
2. Nella Tavola PR 8 "Carta del paesaggio", sono individuati gli ambiti di tutela definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per tali aree ed elementi, si applicano le relative disposizioni normative.
3. La Tavola PR 8, riporta altresì gli elementi costitutivi del paesaggio locale, esistenti o individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale nell'ambito del PGT. Per essi, sono stabilite le prescrizioni normative in conformità con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate relativamente a: alberi isolati o di pregio; filari arborei; siepi campestri continue; siepi campestri discontinue; alberi sparsi sul limitare dei campi; incolto erbaceo in evoluzione; vegetazione di alte erbe igrofile; specchi

d'acqua; terrazzamenti; edifici di interesse storico; impianti vegetali di interesse storico; strade principali; elettrodotti; antenne telecomunicazioni; percorsi ciclabili esistenti e di progetto; luoghi di percezione paesaggistica.

#### **Art. 35 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali, antropici e del verde urbano**

##### **a) Tutela degli elementi naturali**

1. Per gli elementi costitutivi vegetali è richiesta la conservazione, anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche, ovvero sostituzione per le specie non autoctone.
2. Il Comune, ai sensi dell'Art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2008 così come integrata dalla L.R. 4/2008, può prevedere degli incentivi economici per il completamento e la ricostruzione della trama dell'equipaggiamento vegetale del territorio.

##### **b) Tutela del verde urbano**

3. In generale gli interventi sugli edifici connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
4. Ogni richiesta di atto abilitativo, che comporti la trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali superfici a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
5. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.  
Con esclusione delle coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
6. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate lungo il perimetro dell'edificato in diretto rapporto visivo con ambiti di tutela paesaggistica e ambientale.

##### **c) Tutela degli elementi seminaturali e antropici**

7. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prescritta la conservazione.  
Agli edifici e manufatti di interesse storico si applicano le disposizioni di cui agli articoli 11, 12, 13 e 14.

8. Visuali ed i luoghi della percezione paesaggistica devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la valutazione di impatto paesistico secondo quanto previsto dall'Art. 42 del presente titolo.

**d) Tutela della rete idrografica locale**

9. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio, oltre che della tutela paesaggistica dei luoghi.
10. Entro una fascia minima di mt. 10 dal limite dell'incisione morfologica della testa deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente sostituita con vegetazione autoctona; in questa fascia possono essere realizzati, fatte salve le competenze di altre pubbliche amministrazioni, esclusivamente percorsi pedonali nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti.
11. Le sponde dei corsi d'acqua esistenti, appartenenti al reticolo idrico minore e principale ovvero identificati nelle tavole grafiche del PR, e la loro copertura vegetale per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.  
L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili, connessa a problemi viabilistici o idraulici.

**e) Spazi di relazione**

12. Il PGT attribuisce valenza paesaggistica alla rete degli spazi di relazione, costituita da strade, percorsi, ecc., promuovendo azioni rivolte alla riqualificazione degli stessi in relazione alle articolate esigenze d'uso da parte sia dell'utenza debole e sia dei veicoli.  
Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.
13. Gli spazi di relazione sono riferiti alle seguenti specificità:

- a) Tracciati di fondazione; costituiscono l'impianto storico intorno al quale si è addensato il nucleo originario di Lasnigo e della rete dei percorsi di connessione del sistema insediativo locale con il territorio antropizzato:
- gli interventi sugli spazi pubblici saranno riferiti ad un progetto coordinato, relativo a tutti gli aspetti concorrenti alla definizione dello spazio pubblico (pavimentazioni, piantumazioni, arredi, decori, accessori, illuminazione), finalizzato al recupero, alla valorizzazione e alla eventuale integrazione dei caratteri storici e dei valori di impianto urbano riconoscibili. Allo scopo saranno impiegati preferibilmente materiali lapidei trattati con tecniche tradizionali, eliminando i dislivelli tra zona pedonale e corsie veicolari, recuperando selciati o sistemazioni storiche delle pavimentazioni e rialzando il piano stradale nei punti di intersezione con i tracciati trasversali.

- gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
- b) Tracciati dell'impianto principale; rientrano in questa categoria i tracciati formanti la rete di relazione principale di formazione novecentesca:
- l'assetto sarà riferito, compatibilmente con la sezione disponibile, alla tipologia del viale (corsie veicolari, filari alberati laterali, percorsi e attraversamenti pedonali protetti) al fine di rendere questa rete riconoscibile e utile all'orientamento degli spostamenti.
  - le piantumazioni a filare faranno riferimento all'elenco di essenze autoctone del paesaggio locale contenuto nella Relazione del vigente PTCP.
  - i marciapiedi e le aree ciclabili dovranno, di norma, essere separate e protette dal traffico veicolare.
  - l'illuminazione pubblica dovrà garantire il livello di intensità per gli spazi pedonali, come definito dal Piano di Illuminazione Comunale.
- c) Tracciati residenziali; costituiscono il tessuto connettivo interno dell'abitato delle espansioni contemporanee, formano una rete di secondo livello connessa a quella dell'impianto principale; gli spazi destinati ai tracciati residenziali vengono ricavati selezionando gli spazi veicolari esistenti dedicati prevalentemente al traffico locale e al parcheggio, evitando il traffico di attraversamento:
- gli interventi sono rivolti all'integrazione degli spazi disponibili, destinandoli preferibilmente alla mobilità pedonale e ciclabile, anche se in situazione di promiscuità con il traffico veicolare locale e con la sosta.
  - le pavimentazioni dovranno evidenziare il carattere particolare di questi spazi attrezzati ove possibile con alberature a filare e a macchia.
- d) Percorsi di collegamento extraurbano; sono i tracciati della viabilità secondaria extraurbana, lungo la quale si sono insediate le attività produttive e commerciali:
- i tracciati veicolari dovranno avere sede autonoma, preferibilmente alberati, separati dai percorsi pedonali e ciclabili.
  - gli interventi devono qualificare gli spazi esterni alla sede stradale mediante attrezzature a verde alberato, illuminazione differenziata per gli spazi veicolari e ciclo-pedonali.
- e) Percorsi di fruizione ambientale: è la rete dei percorsi pedonali e ciclabili che assicura l'accessibilità agli ambiti di interesse paesistico e ambientale.
- La pavimentazione sarà realizzata secondo la tecnica tradizionale delle strade bianche o mediante il consolidamento delle terre in sito, nel rispetto dei caratteri ambientali dell'ambito; dovranno essere installate segnaletiche degli itinerari e dei punti di informazione didattica e degli accessi alle aree di interesse ambientale, oltre a targhe che illustrano i caratteri ambientali e vegetazionali dei luoghi e i punti di osservazione di rilevanza paesaggistica.

## **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

### **Art. 36 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi**

1. La carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale, che costituisce parte integrante del PR, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazioni delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05.
2. Ai sensi del comma 1, l'intero territorio comunale è articolato nelle seguenti categorie di sensibilità paesaggistica:
  - 4 = Sensibilità paesaggistica alta (aree agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)
  - 5 = Sensibilità paesaggistica molto alta (piana del Lambro e nucleo Storico).
3. La classificazione di cui al comma 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito. Tale classificazione non esime il progettista a rilevare e specificare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto.
4. I progetti di opere da realizzare in ambiti non soggetti alle disposizioni del D. Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesaggistica in relazione alla diversificata sensibilità dei luoghi, definita dalla carta di cui al comma 1, che costituisce il livello minimo di sensibilità.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Como, oltre alle presenti norme.
5. Qualora, in sede di verifica dell'incidenza ambientale del progetto, si evincano specifiche peculiarità del sito oggetto di intervento (visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro), è prescritto l'inserimento in una categoria di maggiore sensibilità.

### **Art. 37 - Illuminazione degli spazi aperti**

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
2. Il territorio di Lasnigo rientra nella fascia di attenzione dell'Osservatorio di Sormano.
3. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alle L.R. 17/2000 e L.R. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate.

### **SEZIONE III - NORME MORFOLOGICHE**

#### **Art. 38 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi**

1. Gli interventi edilizi debbono essere attuati nel rispetto dei caratteri ambientali, morfologici e architettonici presenti o riconoscibili e secondo le specifiche di cui all'allegato B.



**PARTE V - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

**Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

Art. 39 - Classificazione delle strade

Art. 40 - Percorsi ciclabili

Art. 41 - Strade in territorio agricolo

Art. 42 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario - distanze minime dal confine stradale

Art. 43 - Impianti di distribuzione dei carburanti

### **Art. 39 - Classificazione delle strade**

1. Le indicazioni del PR relative ad eventuali strade di previsione ed a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.
  
2. Ove non diversamente indicato nel PR, la larghezza minima delle nuove strade pubbliche appartenenti alla viabilità "locale" ai sensi del vigente Regolamento del Codice della Strada, non può risultare inferiore a m 10,00, comprensiva di marciapiedi della larghezza minima di 1,50 m., oltre a eventuali parcheggi. La larghezza minima delle nuove strade private, aperte all'uso pubblico, non deve essere inferiore a m 6,00
  
3. Usi ammessi:
  - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
  - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propriaSono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

### **Art. 40 - Percorsi ciclabili**

1. La cartografia del PS e del PR indica i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare, i cui tracciati saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere.
2. La sezione dei percorsi ciclabili, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno 2,50 m per due sensi di marcia e 3,00 m nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solamente nei tratti condizionati dalla presenza di edifici e comunque non inferiore a 2,00 m per due sensi di marcia.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solamente in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di

arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

3. I percorsi ciclabili, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In tale caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planialtimetrica delle superfici, si dovrà assicurare un'adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

4. La pavimentazione dei percorsi pedonali deve garantire una superficie continua, non sdruciolevole.
5. Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si devono applicare i criteri stabiliti dal Manuale regionale.

#### **Art. 41 - Fasce di rispetto stradale - distanze minime dal confine stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne ed interne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PR e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

2. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi seguenti:

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermati gli usi in atto, compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Non è ammessa la destinazione U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

Non sono inoltre ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

3. Le fasce di rispetto stradale comprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito dello stesso.

4. Tipi di intervento edilizio

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti: Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.
6. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.
7. Nella fascia di rispetto stradale, qualora vi sia sovrapposta la campitura delle aree NT - non soggette a trasformazione urbanistica, quest'ultima si intende prevalente.

**SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI**

Art. 42 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

Art. 43 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 44 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per  
servizi di telecomunicazione

## **SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI**

### **Art. 42 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1. La cartografia del PR individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti e le relative le fasce di rispetto ottenute dalla proiezione a terra delle isolinee nel punto più esterno delle curve stesse, ai sensi del DPCM 8/7/2003, di cui allo Studio allegato redatto ai sensi del D.M. 29/05/2008.
2. Non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
3. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione e del tempo di esposizione.
5. Per ogni richiesta di PC o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 3 e 4. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.
6. In relazione alle fasce di rispetto riportate nella cartografia del PR, devono essere valutate le seguenti situazioni:
  - a) edificio interamente al di fuori delle fasce di cui al comma 1
  - b) edificio all'interno delle fasce di cui al comma 1Per la situazione di cui alla lettera a), è possibile rilasciare il permesso di costruire senza ulteriori adempimenti.  
Per la situazione di cui alla lettera b), il richiedente deve effettuare una sezione della fascia di rispetto nel punto specifico per verificare se la costruzione in progetto risulti al di fuori dell'isolinea a 3 $\mu$ T. Per ogni eventuale approfondimento si rimanda all'analisi del campo elettromagnetico redatta a cura dell'Amministrazione Comunale.
7. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

### **Art. 43 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le aree cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 50. E'

ammesso inoltre l'uso U 8 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del R.R. 6/2004.
3. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei seguenti indici:
  - H = m 4,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
4. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici.

Nella fascia di rispetto cimiteriale sono consentite esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. E' altresì consentita l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici.

Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007".
5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente, e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02.

#### **Art. 44 - Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

1. L'installazione di nuove infrastrutture per servizi di telecomunicazione (torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori), ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche dei diversi ambiti, sono soggetti a controllo paesistico in relazione alle preesistenze e al contesto di riferimento, sono ammessi solo in posizioni che assicurino il minore impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da limitare i campi elettromagnetici sull'edificato.
2. Per tali interventi ci si dovrà attenersi ai criteri dettati dal Piano Paesaggistico Regionale ed a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. L'impianto di nuove infrastrutture sul territorio comunale è ammesso nel rispetto delle seguenti distanze minime tra impianti (torri, tralicci, pali, antenne, ecc.):
  - ambiti B e C, mille metri;

- ambiti ASP e ASC, mille metri;
  - aree SP, SR, in adiacenza all'infrastruttura esistente;
  - per tutti gli altri ambiti diversamente classificate dal PGT, mille metri.
5. La distanza minima dai confini di proprietà (DC) deve essere di metri 5,00. La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
  6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10,00 metri e comunque non inferiore all'altezza dello stesso manufatto.
  7. Nelle aree SP e SR, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora sia compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che ne disciplini i rapporti.
  8. Le disposizioni di cui al comma 4 non si applicano alle installazioni eseguite nei siti preferenziali, individuati dal Comune ai sensi del Regolamento Comunale approvato con atto di Consiglio Comunale, su aree di proprietà comunale.



ALLEGATI

- **Allegato A - Sigle degli usi**
- **Allegato B - Specifica dei caratteri morfologici e ambientali**
- **Allegato C - Cartografia**

## **Allegato A**

### **SIGLE DEGLI USI**

#### **a) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- U 1. Residenza
- U 2. Residenza collettiva

#### **b) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

- U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- U 3.1 Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova
- U 3.2 Direzionale diffuso
- U 4. Studi professionali e uffici in genere

#### **1.b) Attività commerciali al dettaglio, all'ingrosso, pubblici esercizi**

- U 5. Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita  $\leq$  a  $m^2$  150;
- U 6. Medie strutture di vendita
  - U 6.1 MS1 tra 151 e 600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto
  - U 6.2 MS1 tra 151 e 600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
  - U 6.3 MS1  $>$  600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
  - U 6.4 MS2  $>$  600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7. Centri di telefonia in sede fissa
- U 8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 9. Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi
- U 10. Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati)
- U 11. Pubblici esercizi

#### **2.b) Altre attività economiche**

- U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni

#### **3.b) Attività di servizio**

- U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano riferiti ai limiti stabiliti dall'azzonamento acustico.
- U 18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17
- U 19. Attività sanitarie e assistenziali
- U 20. Attività di parcheggio
- U 21. Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22. Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
  - U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
  - U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
  - U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
  - U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 29. Attività estrattive
- U 30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31. Attività per la logistica delle merci
  - U.31.a Direzionalità logistica
  - U.31.b Attività di autotrasporto
  - U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
  - U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto
  - U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

d) FUNZIONI AGRICOLE

- U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34. Attività zootecniche aziendali
- U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36. Coltivazioni in serre fisse
- U 37. Attività agrituristiche
- U 38. Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali
- U 39.1 Attività di custodia di animali e per l'attività di maneggio

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U 40. Attività ricettive alberghiere
- U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42. Campeggi

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

- U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44. Impianti per l'ambiente
- U 45. Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- U 46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47. Mobilità veicolare
- U 48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49. Parcheggio pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio

- U 50. Attrezzature cimiteriali
- U 51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

## **SPECIFICHE DEGLI USI**

Con riferimento alle sigle degli usi precedenti, ai fini urbanistici gli usi sono articolati e suddivisi nei sottotipi di seguito elencati e descritti.

### **a) FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### **U1. - Residenza**

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

#### **U2. - Residenza collettiva**

Collegi, convitti, conventi, seminari, college, case di riposo, ospizi.

### **b) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

#### **b.1. Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

##### **U3. -Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.**

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

##### **U 3.1 - Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova**

L'uso comprende funzioni terziarie che possono comportare un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti (addetti e operativo).

##### **U 3.2 - Direzionale diffuso**

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, quali: ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e di assicurazioni e piccoli uffici in genere con superficie utile non superiore a 150,00 m<sup>2</sup> di SU.

##### **U4. - Studi professionali e uffici in genere**

#### **b.2 Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi**

##### **U5. - Esercizi commerciali di vicinato**

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150,00 m<sup>2</sup> ciascuno.

##### **U6. - Medie strutture di vendita al dettaglio**

###### **U6.1 Medio - piccole strutture di vendita**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150,00 m<sup>2</sup> e 600,00 m<sup>2</sup>

Si distinguono in:

U6.1.1 - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.1.2 - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

###### **U6.2 Medie strutture di vendita al dettaglio**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 600,00 m<sup>2</sup> e 1.500,00 m<sup>2</sup>

Si distinguono in:

U6.2.1 - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto;  
U6.2.2 - Medie strutture di vendita del settore non alimentare.

U7. - *Centri di telefonia fissa*

Attività di servizio per la telefonia non superiore a 100,00 m<sup>2</sup> di SU.

U8. - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del DL. 31/3/98 n. 114 e relativo RR vigente.

U9. - *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

U10. - *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del DL. 11/2/1998 n. 32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

U11. - *Pubblici esercizi*

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

### **b.3 Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

U12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

comprende ad esempio: sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, elettricista, idraulico, imbianchino, tappezziere, muratore, piastrellista, tecnico radio-tv, falegname, vetraio, meccanico, riparazione biciclette, gommista, elettrauto, laboratori d'incisione, fotocopiatura, fotografia nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

U13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 m<sup>3</sup> ;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete di fognatura;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

#### **b.4 Attività di servizio**

- U14. *Attività espositive, fieristiche e congressuali*
- U15. *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*  
Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- U16. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo*  
prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.  
Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.  
Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:  
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;  
emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- U17. *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*  
i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:  
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;  
emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).
- U18. *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.
- U19. *Attività sanitarie e assistenziali*  
Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 m<sup>2</sup>; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
- U20. *Attività di parcheggio*  
Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;
- U21. *Attività di interesse comune di tipo civile*  
Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche), e simili.
- U22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*  
Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- U23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*  
Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- U24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*  
Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche

sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

U25. - *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

**c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

U26. - *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

U.26.a - Automezzi leggeri (fino a 3,5 t)

U.26.b - Automezzi pesanti (oltre 3,5 t)

U.26.c - Servizi di autolavaggio automezzi leggeri

U.26.d - Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

U27. - *Attività manifatturiere industriali o artigianali*

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati.

U28. - *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero.*

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

U29. - *Attività estrattive*

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

U30. - *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.*

U31. - *Attività per la logistica delle merci*

U.31.a - Direzionalità logistica

U.31.b - Attività di autotrasporto

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli aeroporti.

U.31.c - Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d - Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o

entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

#### **d) FUNZIONI AGRICOLE**

U32. - *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U33. - *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali:

depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di silvicoltura e relative costruzioni di servizio; attività di piscicoltura e aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

U34. - *Attività zootecniche aziendali*

connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, bacini di accumulo dei liquami e simili);

U35. - *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

U36. - *Coltivazioni in serre fisse*

comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

U37. - *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione regionale in materia.

U38. - *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

U39. - *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

U 39.1 Attività di custodia di animali da cavalcare e per l'attività di maneggio

#### **e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

U40. - *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia.

Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. - *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. - *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.



## **FUNZIONI SPECIALI**

### *Infrastrutturazione tecnologica.*

Comprende strutture tecnologiche, impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

#### U43. - *Reti tecnologiche e relativi impianti*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

#### U44. - *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

#### U45. - *Impianti di trasmissione (via etere)*

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

### *Infrastrutturazione per la mobilità*

#### U46. - *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

#### U47. - *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

#### U48. - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Autostazioni

#### U49. - *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilo (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilo e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

### *Attrezzature e infrastrutture di servizio*

#### U50. - *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

#### U51. - *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

**- Allegato B Specifica dei caratteri morfologici e ambientali**

Specifica dei caratteri morfologici e ambientali		Ambito		Note
		NS		
<b>A. Strutture</b>	<b>A/1 Strutture di elevazione – murature portanti</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione e nuovi interventi con materiali tradizionali o loro sostituzione con materiali identici se a vista; conservazione elementi caratteristici. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati:</u> rinforzi visibili estranei alla struttura esistente e originaria.			Nel caso le strutture originarie non siano in vista sono consentite soluzioni progettuali originali
	<b>A/2 Pilastri, archi, colonne</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> utilizzo materiali esistenti o sostituzione con materiali identici se a vista e conservazione elementi caratteristici; conservazione misure, proporzioni, modulazioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati:</u> archi o colonne d'imitazione stilistica comunque estranee al contesto locale, non motivati anche dal punto di vista statico.			Vedere punto A/1
	<b>A/3 Scale esterne esistenti</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione dei manufatti esistenti qualora caratterizzino la tipologia edilizia; sostituzione con strutture interne qualora l'edificio superi i due piani fuori terra <u>Interventi vietati:</u> sostituzione con strutture non aderenti per tipologia e materiali, ai caratteri dell'edificio.			Realizzazione di corpi scala chiusi e coperti esterni qualora la dimensione dell'edificio non consenta il rispetto dell'indirizzo di intervento, comunque con soluzioni progettuali aderenti al carattere dell'edificio e prevalenti del contesto urbano.
	<b>A/3.1 Scale di nuova formazione</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> i corpi scala devono essere inseriti funzionalmente e con sensibilità compositiva nell'edificio. <u>Interventi vietati:</u> corpi scala aperti interni e esterni alla sagoma dell'edificio; scale esterne di accesso ai sottotetti			I corpi scala aperti si configurano quando una o più pareti del vano non sono chiuse da superfici opache o trasparenti.
<b>B. Coperture</b>	<b>B/1 Forma e pendenza</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> a falda nel rispetto della pendenza tradizionale. <u>Interventi vietati:</u> tetti con sfalsamento delle falde o con falde discontinue. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne esistenti.			La modifica dell'assetto delle falde, in adeguamento agli edifici adiacenti, è ammesso purchè siano ricomposti i caratteri edilizio-architettonici e le proporzioni geometriche di facciata in rapporto al contesto. Le modifiche non debbono configurarsi quali aggiunte morfologicamente estranee ai caratteri originari o specifici dell'edificio.
	<b>B/2 Pensiline</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> forme semplici e leggere integrate nella composizione dell'edificio anche nell'utilizzo dei materiali (lamiera verniciata, ossidata, leghe, rame etc.). <u>Interventi vietati:</u> gronda riportata con struttura di legno, manto di cotto o di materiali del tipo ondulati trasparenti e traslucidi; soluzioni d'imitazione stilistica. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne.			Le pensiline sono ammesse esclusivamente per la copertura delle porte di ingresso. Non sono ammesse a copertura aperture diverse dalla porta di ingresso
	<b>B/3 Materiali</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> coppi lombardi e marsigliesi di cotto, rame, lega zinco-rame titanio. <u>Interventi vietati:</u> lastre di materiale plastico, fibrocemento; copertura con materiali misti ed ogni altro materiale non aderente all'indirizzo di intervento.			

	<p><b>B/4 Lucernari</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti basculanti installati a filo della falda del tetto.  <u>Interventi vietati:</u> lastre ondulate traslucide o trasparenti.</p>			
	<p><b>B/5 Abbaini</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> manufatti del tipo tradizionale se preesistenti.  <u>Interventi vietati:</u> manufatti estranei alla tradizione locale.</p>			
	<p><b>B/6 Camini</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> tipologia tradizionale in muratura di mattoni pieni a vista o intonacata, cotto.  <u>Interventi vietati:</u> prefabbricati di cemento o acciaio a vista.</p>			
	<p><b>B/7 Canali, pluviali e lattineria</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> In lamiera di ferro, rame, lega zinco-rame-titanio; canali a sezione curva.  <u>Interventi vietati:</u> in PVC., in acciaio inox, in scatolato a sezione quadrata o diversa dalla consentita se a vista.</p>			
	<p><b>B/8 Gronde e cornicioni</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> forma e materiali tradizionali. Uniformarsi agli edifici contigui, se coerenti con la tradizione.  <u>Interventi vietati:</u> modifica degli sporti esistenti rispetto agli allineamenti prevalenti. Apertura di finestre sottogronda, funzionali al recupero di sottotetti ai fini abitativi</p>			
<b>C. Finiture esterne</b>	<p><b>C/1 Edifici in genere</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione e ripristino delle finiture tradizionali degli elementi decorativi originari (modanature, fasce marcapiano, capitelli, spalle etc.); intonaco civile colorato in pasta o rustico a grana fine tingeggiato nei colori tradizionali; mattoni di argilla locale o simile a vista. Omogeneità di colori e finiture per unità edilizie definite.  <u>Interventi vietati:</u> intonaci strollati, plastici e simili. Rivestimenti di pietra tipo "opus incertum"; Pietre isolate su pareti intonacate, se non originarie, piastrelle di pietra a spacco; Ceramica, grès, Clinker, marmo lucidato; Tinteggiature imitative di materiali (mattoni, pietra, legno).</p>			<p>Coloritura policroma per le facciate lavorate con lesene, fasce marcapiani, pilastri etc.), monocromatica per superfici senza elementi in rilievo.  Sono ammesse decorazioni e modanature se preesistenti.</p>
	<p><b>C/2 Zoccolature</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> lastre intere di pietra non lucida, il cui uso appartiene alla tradizione locale, cemento martellinato, intonaco strollato.  <u>Interventi vietati:</u> pietra squadrata in genere "opus incertum", ceramica, grès, modalità, marmo lucido.</p>			<p>La zoccolatura deve essere omogenea per unità edilizie definite anche se appartenenti a diverse proprietà.  Le lastre della zoccolatura devono essere rettangolari con altezza di cm. 60. Non sono ammesse soluzioni diverse (es. lastre orizzontali posate a cassero).</p>
<b>D. Serramenti</b>	<p><b>D/1 Finestre</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o metallo verniciati. Persiane di legno trattate come sopra.  <u>Interventi vietati:</u> Avvolgibili in qualunque materiale nel caso di installazione successiva alla data di realizzazione dell'edificio. Serramenti "all'inglese". Persiane metalliche.</p>			
	<p><b>D/2 Porte e ingressi</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o ferro, a battente o a libro con finitura naturale, trattati con impregnante o verniciati.  <u>Interventi vietati:</u> serramenti tamburati e pannellati di alluminio con qualunque finitura.</p>			
	<p><b>D/3 Vetrine</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino serramenti di foggia originaria; serramenti di legno o metallici verniciati; serramenti di legno o metallici verniciati, preferibilmente incassati nella muratura.  <u>Interventi vietati:</u> forme non ortogonali, finte colonne e capitelli.</p>			
	<p><b>D/4 Cornici e davanzali</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino e nuovi interventi secondo modalità tradizionali.  <u>Interventi vietati:</u> sfondati con cornici e cassonetti metallici.</p>			

<b>E. Balconi e solai</b>	<b>E/1 Balconi e ballatoi</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione di strutture tradizionali; parapetti in ferro di forma semplice o in legno nel caso di sostituzione se preesistenti. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali.				
	<b>E/2 Solai</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> mantenimento di quelli tradizionali a vista con eventuale consolidamento anche con tecnologie attuali o sostituzione con materiali tradizionali. Nuovi interventi con materiali tradizionali. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni. <u>Interventi vietati:</u> volte e travi finte o applicate a solai di struttura diversa.				
<b>F. Inferriate</b>	<b>F. Inferriate</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione delle preesistenti in ferro e realizzazione ex novo di forma lineare, verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali, esclusi gli elementi in ferro battuto; grigliati, alluminio, acciaio inox.				
<b>G. Opere esterne</b>	<b>G/1 Recinzioni e cancelli</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> mantenimento e nuova realizzazione di manufatti di muratura piena con copertina di tipo tradizionale; in ferro con disegno semplice e verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> manufatti prefabbricati di cls, murature con rivestimento di ceramica, cotto etc.; recinzioni di tipo industriale di grigliato d'acciaio; acciaio inox e P.V.C.				Conservazione e risanamento dei muri e recinzioni che costituiscono, anche autonomamente, componente storico - ambientale dell'unità edilizia
	<b>G/1 Pavimentazioni esterne</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> acciottolato se preesistente o pietra tradizionale dei luoghi; autobloccanti, quadrotti di cls. <u>Interventi vietati:</u> ceramica, gres, battuto di cls, pietra a spacco posata ad opus incertum.				
	<b>G/2 Illuminazione</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> sistemi coordinati su palo o a muro aderenti alle caratteristiche dei luoghi, privilegiando comunque la funzione illuminante rispetto all'oggetto -supporto. <u>Interventi vietati:</u> pali e corpi illuminanti di foggia finto antica,				
	<b>G/3 Tende parasole</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> di forma regolare e contenute nella luce della vetrina, di colore neutro omogeneo per l'intero edificio. <u>Interventi vietati:</u> forme a palloncino o a mantice; colori sgargianti.				
	<b>G/4 Insegne</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> insegne contenute nella luce della vetrina e a filo esterno di facciata (superficie non superiore a m <sup>2</sup> 1,5), piantumazione indiretta. <u>Interventi vietati:</u> insegne luminose di tipo scatolato; insegne continue su facciate colleganti più vetrine, luminose, a bandiera. Illuminazione di insegne e vetrine con proiettori a braccio.				Sono ammesse soluzioni specifiche diverse da quanto prescritto, purché funzionalmente e tipologicamente motivate nelle proporzioni, nel contesto dell'intervento. Ammessi proiettori a parete.
	<b>G/5 Giardini, spazi aperti, cortili</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> chioschi, porticati, verande, pergolati con strutture in legno o metallo nei colori di norma. piantumazione con essenze autoctone (es. pioppo, faggio, acero, tiglio, quercia, carpino, ecc.). <u>Interventi vietati:</u> chioschi, porticati, pergolati di foggia "finto antica". Elementi figurativi non appartenenti alla tradizione locale sia per soggetti rappresentati che per materiali. piantumazione con essenze esotiche e comunque non tradizionali della zona.				
<b>H Ricovero auto</b>	<b>H/1 Autorimesse</b> <u>Indirizzi di intervento:</u> autorimesse sotterranee; posti auto di superficie; impianti meccanici di movimentazione dei veicoli collocati all'interno degli edifici o esterni, ma scoperti. <u>Interventi vietati:</u> manufatti isolati di qualunque foggia, dimensione e materiale anche a protezione degli impianti meccanici di movimentazione dei veicoli.				

<b>I. Colori</b>	Tutte le componenti di finitura esterna degli edifici dovranno essere realizzate nel rispetto dell'abaco dei colori e delle combinazioni.			I materiali ed i colori scelti per il trattamento delle parti esterne degli edifici, devono essere preventivamente campionate in sede di richiesta dell'intervento.
<b>L. Impianti</b>	<p><b>L/1 Antenne paraboliche e a traliccio</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici.  <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.)</p>			
	<p><b>L/2 Apparecchiature di climatizzazione</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici.  <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e in posizione visibile sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.) e al piano terra degli edifici in cavedi, intercapedini comunicanti con spazi pubblici).</p>			
	<p><b>L/3 Pannelli fotovoltaici e similari</b>  <u>Indirizzi di intervento:</u> lungo le falde del tetto, posizione non visibile da spazi pubblici.  <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici in posizione visibile sulle facciate degli edifici a chiusura di logge, balconi, finestre)</p>			Le soluzioni devono essere compositivamente integrate con la morfologia dell'edificio.

### **Allegato C - Cartografia**

- PR1 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole scala 1: 5.000
- PR1a Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole scala 1: 2.000
- PR2 Stato di fatto: nuclei storici -  
Destinazione d'uso dell'edificazione scala 1: 1.000
- PR3 Stato di fatto: nuclei storici -  
Catalogazione dei valori storico-architettonici  
e grado di conservazione degli edifici scala 1: 1.000
- PR4 Assetto di piano: nuclei storici - modalità di intervento scala 1: 1.000
- PR5 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.  
Sovrapposizione classi di fattibilità geologica scala 1: 5.000
- PR6 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.  
Sovrapposizione classi di azionamento acustico scala 1: 5.000
- PR7 Classi di sensibilità paesaggistica scala 1:10.000
- PR8 Carta del paesaggio scala 1: 5.000